

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op zes juni.

Voor mij, Meester Bernard VANDERPLAETSEN, notaris met standplaats te Lievegem (Lovendegem).

ZIJN VERSCHENEN:

[Redacted text block]

Hierna genoemd "de comparanten".

Welke comparanten mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht hebben de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen, als volgt:

1. VERKAVELDE GOEDEREN

De comparanten verklaren eigenaar te zijn van navermelde onroerende goederen:

GEMEENTE LIEVEGEM/LOVENDEGEM

1. Een perceel grond, er gelegen aan de Beiaard, links van huisnummer 19, gekadastreerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling', sectie B, nummer 1256DP0000, met een oppervlakte van zevenhonderd tweeënzeventig vierkante meter (772 m²).

2. Een perceel bos, er gelegen aan de Beyaertlanden, gekadastreerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem 2, tweede afdeling', sectie B, nummer 1255P0000, met een oppervlakte van zesduizend driehonderd tachtig vierkante meter (6.380 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[Redacted text block]

2. SPLITSING ZONDER OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Met betrekking tot de grond gelegen achter de hierna beschreven loten 5, 6, 7 en 8, heeft de notaris het plan van de verdeling van deze achtergrond, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Gemeente Lievegem.

De Gemeente Lievegem heeft in een brief gedateerd op 24 oktober 2023 opgemerkt:

“Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de splitsing van onroerende goederen gelegen te Beiaard zn, kadastraal bekend als afdeling 2, sectie B nummer 1255, met een oppervlakte van 170,44 m² waarbij de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De voorschriften van zowel de verkaveling OMV_2022130982 (intern nummer: V/2022/16) als het RUP Zonevreemde woningen zijn van toepassing.

- De kosteloze grondafstand van het lot A moet uiterlijk binnen een periode van één jaar na aflevering van het verkoopbaarheidsattest (afgeleverd op 28/06/2023) gebeuren.

Voor de verdeling van de achtergrond werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven.

Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op deze achtergrond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

3. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lievegem werd op 31 januari 2023 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend aan de comparanten voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

Hierop verklaren de comparanten-verkavelaars voorschreven goederen te willen verdelen als volgt:

GEMEENTE LIEVEGEM/LOVENDEGEM

1. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een open ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 1, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummers 1256DP0000 en 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zevenhonderd éénenzeventig vierkante meter (771 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van zevenhonderd zeventig vierkante meter vijfenzeventig vierkante decimeter (770,75 m²), zijnde het lot 1 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 A P0000

2. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 3, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummers 1256DP0000 en 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vierhonderd zestig vierkante meter (460 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van vierhonderd zestig vierkante meter vijfenzestig vierkante decimeter (460,65 m²), zijnde het lot 2 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 B P0000

3. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 5, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vierhonderd negentig vierkante

meter (490 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van vierhonderd negenentachtig vierkante meter zevenennegentig vierkante decimeter (489,97 m²), zijnde het lot 3 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 C P0000

4. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een open ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 7, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zevenhonderd vijftien vierkante meter (715 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van zevenhonderd vijftien vierkante meter éénenveertig vierkante decimeter (715,41 m²), zijnde het lot 4 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 D P0000

5. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een open ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 9, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zevenhonderd vijftig vierkante meter (750 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van zevenhonderd negenveertig vierkante meter éénenvijftig vierkante decimeter (749,51 m²), zijnde het lot 5 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 E P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 5, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van twintig vierkante meter vierenveertig vierkante decimeter (20,44 m²), aangeduid als lot 5A op navermeld opmetingsplan.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 F P0000

6. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 11, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vijfhonderd vijftig vierkante meter (550 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van vijfhonderd vijftig vierkante meter (550 m²), zijnde het lot 6 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 G P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 6, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van negenveertig vierkante meter negenentwintig vierkante decimeter (49,29 m²), aangeduid als lot 6A op navermeld opmetingsplan.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 H P0000

7. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 13, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vijfhonderd vijftig vierkante meter (550 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van vijfhonderd vijftig vierkante meter (550 m²), zijnde het lot 7 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 K P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 7, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van achtenzeventig

vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter (78,62 m²), aangeduid als lot 7A op navermeld opmetingsplan.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 L P0000

8. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een open ééngezinswoning, er gelegen Beiaard 15, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een benaderde oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeshonderd achttien vierkante meter (618 m²) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van zeshonderd achttien vierkante meter negenenvertig vierkante decimeter (618,49 m²), zijnde het lot 8 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 M P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 8, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, tweede afdeling/Lovendegem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 1255P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde opmeting van tweeëntwintig vierkante meter negen vierkante decimeter (22,09 m²), aangeduid als lot 8A op navermeld opmetingsplan.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44452 B 1579 N P0000

Voorbeschreven loten komen voor op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de Heer Paul Caus te Lievegem (Lovendegem) op 29 juni 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44452-10300 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3° lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

En aanstonds hebben de comparanten in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partijen en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) voormeld globaal opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert de Heer Paul Caus te Lievegem (Lovendegem) op 29 juni 2023.

b) de verkavelingsaanvraag, inclusief het verkavelingsplan, opgesteld door de Heer Paul Caus, landmeter, te Lievegem (Lovendegem) op 26 september 2022;

c) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 31 januari 2023 dragende nummer V/2022/16 als referentie;

d) een attest afgegeven door het Schepencollege op 27 juni 2023 dat vaststelt dat de lasten opgelegd door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden volledig uitgevoerd zijn.

4. ALGEMENE BEDINGEN

Behoudens eventuele andersluidende bedingen in de onderscheidene voorlopige onderhandse en/of authentieke akten van vervreemding, zullen deze vervreemdingen geschieden onder de volgende algemene bedingen en voorwaarden:

1. De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.
2. De hiervoor beschreven onroerende goederen zijn vrij van pacht.
3. De loten zullen in blok en niet bij de maat worden verkocht. Ieder verschil in meer of min, al overtreft het één/twintigste deel zal tot het voor- of nadeel van de verkrijger strekken, behoudens aansprakelijkheid van de landmeter.

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatteur van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

4. De verkrijgers zullen zelfde goederen moeten aanvaarden in hun staat en ligging op datum van het verlijden de notariële akte, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle gemeenschappen en met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, behoudens hun recht op eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de comparanten de voordelige te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten.

5. Alle eventuele erfdienstbaarheden bij bestemming der voorzichtig en redelijk persoon ontstaan tengevolge van de afscheiding van de verkochte verkaveling van de aanpalende goederen van de comparanten, die samen met de verkaveling eens een geheel vormden, zullen door de verkrijgers al naargelang het geval moeten worden geëerbiedigd of kunnen worden ingeroepen zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de comparant.

6. De verkrijgers van bouwgrond in deze verkaveling zullen zich moeten schikken naar alle wetten, decreten, besluiten en reglementen op stedenbouw en ruimtelijke ordening en meer bepaald naar urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, die zij verondersteld zullen zijn te kennen.

7. De privatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

8. De verkrijgers van bouwgrond in deze verklaring zullen zich moeten schikken naar de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de gemeente Lievegem de dato 31 januari 2023.

De verkrijgers van een lot uit deze verkaveling, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, zullen worden gesubrogeerd in alle rechten en plichten die voortkomen uit voormelde bijzondere voorwaarden, voor zover zij alsdan nog van toepassing zijn.

5. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft,

zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

7. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

8. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

9. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

10. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

11. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde woonplaats.

Dubbele hoedanigheid ondertekenaars

De comparanten die in deze akte in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden bevestigen dat hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Fiscale volmacht

De comparanten geven hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Bernard VANDERPLAETSEN en Meester Erika REDEL, geassocieerde notarissen te Lovendegem, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparanten zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminf.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparanten verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparanten verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-kluis

De comparanten erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be kunnen vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschrift bedraagt honderd euro (100 €).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Lovendegem, in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.

Volgen: de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a red circular notary seal. The seal contains a central emblem with a crown and two lions, surrounded by the text 'KANTOOR VAN DE NOTARIS' and 'LOVENDEGEM'.

26 september 2022

Aan Dienst Ruimtelijke Ordening Lievegem

Aanvragers : -

Betreft : **Het verkavelen van gronden gelegen aan de Beiaard, links van huisnr. 19 te 9920 Lievegem.**

Kadastraal: Lievegem, 2^{de} Afdeling, Sectie B,
nrs. 1255 en 1256/d.

BESCHRIJVENDE NOTA

1. Voorwerp van de aanvraag :

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden gelegen aan de Beiaard, links van huisnr. 19 te 9920 Lievegem.

- De nieuwe verkaveling bestaat uit acht bouwloten, waarvan vier bestemd voor halfopen en vier voor open bebouwing.
- Lot 1 is gelegen op de hoek van de Appensvoordestraat en de Beiaard; de loten 2 tot en met 8 zijn gelegen langs de Beiaard.

2. Ruimtelijke context van de geplande werken :

- feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland:
 - De verkaveling situeert zich aan de Beiaard, links van huisnr. 19 te 9920 Lievegem. De projectzone bestaat uit een weide.
 - De verkaveling paalt aan de straatzijde, rechts en achteraan aan waterloop nr. 7; aan de rechterkant en achteraan zal een 5 meter brede strook langsheen de waterloop kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem.
 - De eigendom wordt verkaveld, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.
- Openbaar vervoer:

Er is een halte van volgende buslijnen op het kruispunt van de Grote Baan en de Appensvoordestraat op \pm 400 meter afstand.

 - buslijn 65 (Traject "Gent Sint-Pietersstation – Zomergem - Ursel")
 - buslijn 67 (Traject "Gent Sint-Pietersstation – Zomergem – Waarschoot - Eeklo")
 - buslijn 68 (Traject "Evergem – Belzele – Vinderhoute – Gent Zuid")
 - buslijn 69 (Traject "Waarschoot – Gent Zuid")
- Bereikbaarheid andere voorzieningen:
 - De verkaveling bevindt zich op ongeveer 2 kilometer van het centrum van Lovendegem, op ongeveer 11 kilometer van het centrum van Eeklo en op ongeveer 10 kilometer van het centrum van Gent.

- Zowel de Beiaard als de Appensvoordestraat sluiten rechtstreeks aan op de N9, een gewestweg tussen Gent en Eeklo.
- Er zijn zowel in de directe als in de ruime omgeving de nodige voorzieningen zoals kleinhandel, onderwijs en ontspanningsmogelijkheden.
- De mobiscore = 7,3/10.
- zoneringsgegevens voor het goed :
De bouwpercelen zijn volledig gelegen in woongebied.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context :

De verkaveling is gelegen in woongebied met een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn van de Beiaard volgens het RUP "Appensvoorde Lovendegem" ; het achtergelegen gebied van de betrokken kadastrale percelen is gelegen in een zone voor tuinen en (hobby)landbouw.

De verkavelingsaanvraag is conform de vervallen verkaveling, die vergund werd op 16 juni 2016 met dossiernummer 44036/5799/V/000365/1.

Ondertussen werden in de Beiaard en de Appensvoordestraat wegen- en rioleringswerken uitgevoerd; hierbij werd rekening gehouden met de vorige verkavelingsaanvraag en er werden overwelvingen op waterloop nr. 7 voorzien. Er werden ook al huisaansluitingen voor afval- en regenwater uitgevoerd. (zie aanduiding op het plan van de bestaande toestand en het verkavelingsplan)

De totale oppervlakte van het projectgebied met inbegrip van de vijf meter brede strook langsheen waterloop nr. 7 en de kleine zone natuurgebied = 5806 m².

De woondichtheid bedraagt 13,78 woningen per hectare.

De eigendom is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied; gezien de recente werken waarbij een gescheiden rioleringsstelsel werd aangelegd zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding van de omgeving. Als bijkomende maatregelen werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de vloerplas van de woningen zich minimum 40 cm boven het straatniveau dient te bevinden.

Verder zal er ook een 5 meter brede strook langsheen waterloop nr. 7 kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem, zodat het onderhoud van de waterloop zonder problemen kan uitgevoerd worden.

4. Integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving :

- De verkaveling is de ruimtelijke invulling van gronden die gelegen zijn langs een bestaande uitgeruste weg.
De voorbouwlijn ligt op 6 meter uit de rooilijn.
- De gekozen woontypologie voor open en halfopen bebouwing sluit aan bij de omliggende bestaande woningen.

Hoogachtend,



lanamerel

SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

GEBOUW (woonentiteiten loten 1 tem 8) :

1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	<ul style="list-style-type: none">• Voorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.• Bouwdiepte: gelegen binnen de bouwzone zoals aangeduid op het plan; op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 meter.



2 VOLUME


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn. De verkaveling is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied; om deze reden wordt het vloerpeil van de woningen voldoende hoog genomen ten opzichte van de straat.	De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,50 meter. Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel ligt minimum 40 cm boven het straatniveau. Per bouwblok dient eenzelfde aanzet van voorbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling te worden gehanteerd.

3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze nokhoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	Nokhoogte minimaal 6 meter en maximaal 12 meter bij hellende daken.

4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze kroonlijsthoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	Maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter, minimum 3,00 meter  



5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Het residentieel karakter van deze verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen.</p>	<p>De dakvorm is vrij; de dakhelling is gelegen tussen 0° en 55°.</p> <p>Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten. Groendaken zijn toegelaten op platte daken.</p> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>

6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen in woongebied.</p> <p>De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing.</p> <p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen in halfopen en open bebouwing.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Bouwen van ééngezinswoningen in halfopen en open bebouwing.</p> <p>Samenvoeging van loten is toegestaan voor de loten 2/3 en 6/7.</p> <p>Een autoberging dient in pandig of als bijgebouw in de tuinzone, voorzien te worden.</p> <p>Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten.</p>

7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving.</p> <p>Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>De geclusterde woonentiteiten dienen elk als 1 bouwblok gezamenlijk opgetrokken te worden.</p>	<p>Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none">- Het bouwvolume dient een architectuur met een kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving en in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. <p>Materialen</p> <ul style="list-style-type: none">- De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.- Bij de halfopen bebouwing zullen de niet gekoppelde delen opgericht op de gezamenlijke perceelgrens steeds met een zelfde paramentsteen als de woning afgewerkt te worden.

	<p>- Voor dakkapellen is de keuze van bouwmaterialen vrij.</p> <p>- PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</p>
--	--

8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel dat tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p><u>De afstand tot de rooilijn:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan: Minimum 6,00 meter ten opzichte van de rooilijn van de Beiaard.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan; de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt minimum 3,00 meter. Het maximale bouwkader wordt op het verkavelingsplan weergegeven en ten allen tijde dienen de minimale vermelde afstanden ten opzichte van de zijkavelgrenzen gerespecteerd te worden.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Door het maximale bouwkader vast te leggen op het verkavelingsplan wordt er gezorgd voor een voldoende ruime tuinzone.</p>

9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Maximaal 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p>

10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De ondergrondse bouwlaag is bedoeld als kelder- of kruipkelderruimte.</p>	<p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum één ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p>

11 UITBOUW (Veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Veranda's worden toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone. Met andere woorden wanneer de bouwzone niet tot de grens benut wordt voor het hoofdgebouw kan tegen het gebouw een veranda worden opgericht binnen de bouwzone.</p>

12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.</p> <p>Hierbij wordt expliciet verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14.04.2000 art. 2 § 3.</p>	<p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten; geen horeca.</p> <p>De nevenbestemming wordt beperkt tot 30% van de bouwoppervlakte.</p>

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1 VOORTUINSTROOK

1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.</p>	<p>Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten afwateren in een private groenstrook.</p> <p>Volgende waterdoorlatende verhardingen zijn voor alle loten altijd toegelaten in de voortuinstrook :</p> <ul style="list-style-type: none">-paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een max. breedte van 1 meter-opritten à rato van 3,50 meter per vergunde garage, carport en/of toerit naar een parkeervoorziening.

1.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Hagen hebben een maximum hoogte van 1,00 meter in de voortuinstrook; deze worden op minimum 0,50 meter achter de rooilijn geplant.</p>

1.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>In de voortuinstrook mogen behalve afsluitingen met eventuele hekstijlen, oprit, toegangspad en brievenbus geen andere constructies worden opgericht.</p>

2 ZIJTUINSTROOK

2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding in deze strook moet uit waterdoorlatende materialen bestaan.

2.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter.

3 ACHTERTUINSTROOK

3.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de monoliete verharding moet afwateren naar de eigen tuinzone.

3.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter.

3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een beperkte ruimte voorzien voor bijgebouwen. De percelen zijn voldoende ruim en laten derhalve toe om bijgebouwen te plaatsen.	Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. De maximale hoogte bedraagt 3,5 meter. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op minimum 1,00 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 3,00 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, opgericht worden op de perceelsgrens of gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalende perceel.

	<p>Bijgebouwen worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ofwel in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht al dan niet gecombineerd met metaal.</p> <p>Tuinhuysjes worden uitgevoerd in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht.</p> <p>Een bijgebouw kan enkel als tuin- of autoberging benut worden. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden.</p>
--	--

4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Onder open afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas. Onder gesloten afsluiting wordt oa. verstaan : haag, houten tuinpanelen,...</p>	<p>Zowel open als gesloten afsluitingen worden toegelaten indien deze esthetisch verantwoord zijn ten opzichte van de omgeving en de architectuur.</p>

4.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Onder open afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas. Onder gesloten afsluiting wordt oa. verstaan : haag, houten tuinpanelen,...</p>	<p><u>Langs de straatzijde:</u> - mag, waar mogelijk, een gesloten afsluiting met een max. hoogte van 1 meter voorzien worden. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen).</p> <p><u>Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn:</u> - mag, waar mogelijk, een gesloten afsluiting met een max. hoogte van 1 meter voorzien worden.</p> <p><u>Op de overige kavelgrenzen:</u> -afsluiting maximum 2 meter hoog -uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p><u>Tussen de woningen in halfopen bebouwing</u> Tussen de woningen in halfopen bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd te worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van max. 3 meter; deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen.</p>

5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Op elk lot is een regenwaterput verplicht te voorzien.</p>

Zitting van 27 juni 2023

Aanwezig: Kim Martens, burgemeester - voorzitter
Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Guy De Neve,
Vincent Laroy, Schepenen
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Jeroen Van Acker, Martine Lataire-Gyssels, Hilde De Graeve, Schepenen

Afwezig: /

**Verkoopbaarheidsattest verkaveling Beiaard 1-15, 9920 Lievegem (OMV_2022130982;
VI/2022/16): goedkeuring**

CBS/2023/2046

Bevoegd lid
Guy De Neve, schepen

Regelgeving
Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikelen 4.2.16 §2 en 4.3.5 §3

Feiten en motivering
Paul Caus, Oostveld Kouter 61, 9920 Lievegem, heeft op 12 juni 2023 het verkoopbaarheidsattest gevraagd voor de verkaveling te Beiaard 1-15, 9920 Lievegem, Afd. 2, sectie B, perceelnummers 1255 en 1256D.

De gemeente Lievegem heeft op 31 januari 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van de percelen in acht loten voor vier halfopen en vier open eengezinswoningen (OMV_2022130982; VI/2022/16).

De omgevingsvergunning werd onder voorwaarden afgeleverd.

Volgende bewijsstukken voor de verkavelde loten werden aangeleverd:

- Fluvius: Op 25 mei 2023 bevestigde Fluvius dat er aan de financiële verplichtingen werd voldaan.
- Farys:
 - Drinkwater: Op 27 oktober 2022 bevestigde Farys in hun advies behorend tot de omgevingsvergunningsaanvraag dat er geen uitbreiding van het drinkwaterdistributienet noodzakelijk is.
 - Riolering: De verkavelaar bezorgde een opmetingsplan met aanduiding van alle huisaansluitputjes (nwa, dwa) per lot, alsook een fotoreportage. De nodige aansluitputjes zijn bijgevolg aanwezig op het terrein.

De verkavelaar heeft voldaan aan alle lasten en voorwaarden inzake de nutsvoorzieningen.

Bijkomend is in de voorwaarde opgenomen dat aan de rechterzijde en achterzijde van de site een 5 meter brede strook langsheen de waterloop kosteloos afgestaan moet worden aan de gemeente Lievegem en dit vooraf aan het verkrijgen van het verkoopbaarheidsattest. De verkavelaars vragen echter uitdrukkelijk om het verkoopbaarheidsattest vooraf aan deze kosteloze grondafstand te verkrijgen, zodat er in eerste instantie uit onverdeeldheid kan getreden worden met aansluitend de opmaak van een basisakte om tot grondafstand over te gaan. Er wordt bijgevolg volgende voorwaarde bij dit verkoopbaarheidsattest opgenomen: De kosteloze grondafstand, met name een 5 meter brede strook aan de rechterzijde en achterzijde van de site langsheen de waterloop, moet gebeuren uiterlijk één jaar na aflevering van het verkoopbaarheidsattest.

Er is bijgevolg geen bezwaar tegen de verkoop of vervreemding van de twee loten, mits het respecteren van de voorwaarde, zodat het verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.

Bestuit

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen levert het verkoopbaarheidsattest af voor de verkaveling van acht loten, gelegen te Beiaard 1-15, 9920 Lievegem, Afd. 2, sectie B, perceelnummers 1255 en 1256D, onder volgende voorwaarde:

- De kosteloze grondafstand, met name een 5 meter brede strook aan de rechterzijde en achterzijde van de site langsheen de waterloop, moet gebeuren uiterlijk één jaar na aflevering van het verkoopbaarheidsattest.

Bekendmaking

Een afschrift van de beslissing zal ter kennisgeving aan de aanvrager toegezonden worden (paul.caus@telenet.be).

Namens het college van burgemeester en schepenen

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Kim Martens

Voor éénsluitend afschrift:
Lievegem, 28 juni 2023

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Kim Martens

Ondertekeningspagina behorend tot document
CBS Verkoopbaarheidsattest verkaveling Beiaard 1-15...pdf



Ondertekend door Kim Martens (Signature)
Datum: 2023.06.28 10:27:35 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: LIEVEGEM

Ondertekend door Eddy De Mits (Signature)
Datum: 2023.06.28 12:15:25 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: LIEVEGEM

Zitting van 31 januari 2023

Aanwezig: Kim Martens, burgemeester - voorzitter
Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Guy De Neve,
Jeroen Van Acker, Martine Lataire-Gyssels, Vincent Laroy, Hilde De Graeve,
Schepenen
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Omgevingsvergunning verkavelen gronden - V/2022/16 - Beiaard 1-15: voorwaardelijke goedkeuring

CBS/2022/3921

Bevoegd lid
Guy De Neve, schepen

Regelgeving
Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 artikel 56
Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten

Felten en motivering
Omgevingsloketnummer: OMV_2022130982
Dossiernummer: V/2022/16
Inrichtingsnummer: Niet van toepassing

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] werd ingediend op 5 oktober 2022. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 oktober 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Beiaard 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en ZN, te 9920 Lievegem, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nrs. 1255 en 1256D

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in 8 loten waarvan 4 loten voor halfopen en 4 loten voor

open bebouwing.

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunning
Het gewestplan werd vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag is niet gelegen in een algemeen of een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gelegen binnen de afbakening van een op 30 juni 2011 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde woningen - Appensvoorde en heeft de bestemmingen: "Artikel 2. Zone voor woongebied" en "Artikel 6. Zone voor tuinen en (hobby)landbouw".

Verkavelingsvergunning (L_44036/1140/V/000029/1) voor verkavelen in vijf loten zonder wegenisaanleg door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 19 december 1963.

- Verkavelingsvergunning (L_44036/5799/V/000360/1) voor verkavelen van een stuk grond in 8 loten door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 2 april 2015.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften. De strijdigheid heeft betrekking tot de nokhoogte van de woningen en de voorbouwlijn.

Er kan toepassing gemaakt worden van art. 4.4.1 van de VCRO betreffende de beperkte afwijkingen.

Verordeningen

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (L_44036/5270/B/2009/96) voor: "Het rooien van een boom", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 3 november 2009.
- Stedenbouwkundige vergunning (L_44036/4704/B/1998/4330) voor: "Slopen van een woning", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 1998.
- Verkavelingsvergunning (L_44036/1140/V/000029/1) voor: "Verkavelen in vijf loten zonder wegenisaanleg", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19 december 1963. Deze verkaveling is vervallen.
- Verkavelingsvergunning (L_44036/5799/V/000360/1) voor: "Verkavelen van een stuk grond in 8 loten", geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2015.
- Verkavelingsvergunning (L_44036/5799/V/000365/1) voor: "Verkavelen van een stuk grond in 8 loten", geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 16 juni 2016. Deze verkaveling is vervallen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden gelegen aan de Beiaard, links van huisnr. 19 te 9920 Lievegem. Nabije de site is er een halte van buslijnen op het kruispunt van de Grote Baan en de Appensvoordestraat op ongeveer 400 meter afstand. De verkaveling bevindt zich op ongeveer 2 kilometer van het centrum van Lovendegem, op ongeveer 11 kilometer van het centrum van Eeklo en op ongeveer 10 kilometer van het centrum van Gent. Zowel de Beiaard als de

Appensvoordestraat sluiten rechtstreeks aan op de N9, een gewestweg tussen Gent en Eeklo. Er zijn zowel in de directe als in de ruime omgeving de nodige voorzieningen zoals kleinhandel, onderwijs en ontspanningsmogelijkheden.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De nieuwe verkaveling bestaat uit acht bouwloten, waarvan 4 bestemd voor halfopen en 4 voor open bebouwing. Lot 1 is gelegen op de hoek van de Appensvoordestraat en de Beiaard, de loten 2 tot en met 8 zijn gelegen langs de Beiaard. De verkaveling paalt aan de rechterzijde en achteraan, aan waterloop nr. 7. Aan deze rechterzijde en achteraan zal dan ook een 5 meter brede strook langsheen de waterloop kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem.

De kavels hebben een bouwdiepte van 18,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,50m. De nokhoogte bedraagt max. 12,00m bij hellende daken. Per bouwblok moet dezelfde aanzet van voorbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling gehanteerd worden.

De open bebouwingen hebben een maximale voorgevelbreedte van 9,00m. Deze van de halfopen bebouwingen bedraagt 8,00m. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen 3,00m. De woningen worden op 6,00m van de rooilijn opgetrokken.

Als bijkomende maatregelen werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de vloerplas van de woningen zich minimum 40 cm boven het straatniveau dient te bevinden. Vermoedelijk is het woord 'minimum' een vergissing. Dit dient aangepast te worden naar 'maximum'.

Er werden reeds overwelvingen op waterloop nr. 7 voorzien en er werden ook al huisaansluitingen voor afval- en regenwater uitgevoerd.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 november 2022 tot en met 16 december 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Adviezen

In toepassing van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en de artikels 30 t.e.m. 38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het voormeld decreet werden de nodige adviezen aangevraagd.

Op 27 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Farys – TMVW. Het advies werd afgeleverd op 5 december 2022 en is volledig gunstig.

"VK-14-995 – 3de advies

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 8 bouwloten, waarvan 4 bestemd voor halfopen en vier voor open bebouwing.

Lot 1 tot lot 8 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Lovendegem ligt het perceel in het collectief te optimaliseren gebied. In de zone van de geplande verkaveling kan er achteraan op de bestaande gracht aangesloten worden met RWA. De DWA sluit aan op de nieuwe DWA-riolering in Beiaard.

Het voorliggende technisch dossier wordt positief geadviseerd.

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 www.FARYS.be onder de rubriek Publicaties. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten. De aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Beiaard dient 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.

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.

Gezien er ondertussen riolering werd aangelegd, die aangesloten is naar de waterzuivering dienen de woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put.

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.

Besluit

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd."

Op 27 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator. Het advies werd afgeleverd op 4 november 2022 en is voorwaardelijk gunstig.

"We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Tijdens voorziene wegeniswerken zijn de nutsleidingen reeds aangelegd/aangepast.

Op basis van het aantal loten zal een forfaitaire offerte volgen.

Deze zal pas opgemaakt worden na goedkeuring van de vergunning verkaveling.

Pas na goedkeuring van onze offerte zullen er aansluitingen kunnen worden voorzien.

Gelieve ons dus tijdig op de hoogte te brengen als vergunning is goedgekeurd.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000017852. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder."

Op 27 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Proximus. Het advies werd afgeleverd op 27 december 2022 en is gunstig.

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."

Op 27 oktober 2022 werd advies gevraagd aan TELENET - Omgevingsloket Telenet. Het advies werd afgeleverd op 3 november 2022 en is volledig gunstig.

"Ref.: 25003738

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet 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 Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

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

Op 27 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Watering De Lieve - Watering Zomergem-Lovendegem, maar het advies werd niet ontvangen binnen de wettelijke termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Er wordt kennis genomen van volgende interne adviezen:

Het advies van Lievegem - CRAB:

"Aan de loten worden volgende adressen toegekend:

- Lot 1: Beiaard 1
- Lot 2: Beiaard 3
- Lot 3: Beiaard 5
- Lot 4: Beiaard 7
- Lot 5: Beiaard 9
- Lot 6: Beiaard 11
- Lot 7: Beiaard 13
- Lot 8: Beiaard 15

Er werd geen advies afgeleverd door team infrastructuur – wegenis en/of mobiliteit.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

De aanvraag omvat geen wegeniswerken of werken met een impact op de rooilijn. De gemeenteraad dient zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar Planologische toets

De verkaveling is gelegen in het RUP Zonevreemde woningen: Appensvoorde, in de zone voor

woongebied, waar de voorschriften van art.1 van toepassing zijn. Het achtergelegen gebied van de betrokken kadastrale percelen is gelegen in een zone voor tuinen en (hobby)landbouw.

De aanvraag is in overeenstemming met de geest van het RUP. Sommige voorschriften wijken in beperkte mate af van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Omwille van de duidelijkheid en éénvormigheid worden de voorschriften van de verkaveling zoveel mogelijk gelijkgeschakeld met die van het RUP, doch wordt er geoordeeld dat de nokhoogte van de woningen beperkt moeten worden tot 11m, om de stijlbreuk met de woningen verderop in Beiaard en Meersstraat zoveel mogelijk te verminderen. Om die reden is de in de verkaveling voorgestelde voortuinstrook van 6m aanvaardbaar en beter dan de 5,00m voorbouwlijn van het RUP.

Er is sprake van enkele beperkte afwijkingen op het RUP die ruimtelijk aanvaardbaar zijn en de geest van het RUP bewaren.

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 Beiaard een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De aanvraag is gelegen langs het door de gemeenteraad op 03.06.2020 goedgekeurde rooilijnplan Referentienummer 44452-10263. De nodige grondinnemingen werden reeds verricht. De aanvraag is in overeenstemming met het plan.

Zaak van de wegen

De aanvraag omvat geen wegeniswerken, of werken met een impact op de rooilijn. De gemeenteraad dient zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied. Afgaand op de detailkaarten 'Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal – fluviaal – vanuit zee' is er enkele een kleine kans op overstroming door hevige neerslag (pluviaal).

De projectsite paalt aan waterloop nr. 7. Er zal een strook van 5,00m breed langsheen deze waterloop kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem, zodat het onderhoud van de waterloop zonder problemen kan uitgevoerd worden.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. De aanvraag ligt volgens de zoneringskaarten van VMM in "Collectief te optimaliseren buitengebied". Aangezien er intussen riolering werd aangelegd, die aangesloten is naar de waterzuivering, dienen de woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put.

Naar aanleiding van het advies van Farys (4 november 2022) wordt gevraagd volgende richtlijnen na te leven, om lokale problemen van wateroverlast te vermijden:

- 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.

Op het moment dat een omgevingsvergunning inzake bouwen van een woning, woningbijgebouwen en/of aanleg verharding wordt aangevraagd, dient de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater opnieuw toegepast te worden zodoende het schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding te compenseren.

M.e.r.-toets

De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage I van het MER-besluit waarvoor een project-MER moet worden opgesteld noch onder bijlage II waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden. De aanvraag valt onder bijlage III van het project-MER-besluit waarvoor een MER-screening vrije vorm volstaat, meer bepaald categorie: 10) Infrastructuurprojecten - b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen - woonontwikkeling met meer dan 1 woning en meer dan 1000m³ bouwvolume.

De m.e.r.-screeningsnota werd aan de hand van vragen ingevuld in de omgevingsvergunningsaanvraag. Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de inschatting van de milieueffecten door de aanvrager kan worden gevolgd. Er zullen geen significante effecten optreden. Een project-MER zou dan ook geen bijkomend informatie opleveren en is daarom niet vereist voor deze aanvraag.

Natuurtoets

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. De opmaak van een natuurtoets is niet noodzakelijk.

Erfgoed-/archeologietoets

Erfgoed:

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.

Archeologie:

Een archeologienota met ID: 23508 en URI:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23508> en onderwerp "Vooronderzoek Lievegem Lievegem Beiaard" werd aan het dossier toegevoegd. De maatregelen voorgesteld in deze nota moeten worden nageleefd.

Mobiliteitstoets

Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag is een mobiliteitstoets niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect, dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld te worden in functie van een duurzaam en goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1 §2 en art. 1.1.4).

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen op de rand van de woonkern met het open ruimtegebied van de deelgemeente Lovendegem. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Er zijn in de onmiddellijke omgeving geen mobiliteitsproblemen bekend. In de aanvraag wordt voorzien dat er een inpandige garage of een garage als bijgebouw in de tuinzone moet voorzien worden. Er is per perceel mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening, indien auto's op het eigen perceel kunnen worden geplaatst en niet op de openbare weg. Het programma voorziet niet in een te hoge verkeersgeneratie voor deze locatie. De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn beperkt afwijkend ten opzichte van de omliggende context. De verkaveling betreft immers een mix van halfopen en open bebouwingen met een woondichtheid van 13,78 wooneenheden/ha, wat inpasbaar is binnen de nabije omgeving. Verder vertonen de geplande loten voldoende ruime bouwzones, bouwvrije zijdelingse stroken en diepe achtertuinen. De verkaveling vormt de afwerking van een lintbebouwing gelegen in de Appensvoordestraat. De verkaveling is de ruimtelijke invulling van gronden die gelegen zijn langs een bestaande uitgeruste weg. De voorbouwlijn ligt op 6 meter uit de rooilijn. De gekozen woontypologie voor open en halfopen bebouwing is aanvaardbaar binnen de huidige context.

Loten 2, 3, 6 en 7 zijn voorbehouden voor halfopen eengezinswoningen. Loten 1, 4, 5, 8 zijn voorbehouden voor open eengezinswoningen. De perceelsoppervlakken bedragen ongeveer 470m² tot 790m². De verkaveling voorziet bij de open loten een V/T index van 0,5 en bij halfopen loten een V/T-index van 0,6.

De stedenbouwkundige voorschriften vermeld in het hoofdstuk 'Vrijstaande handelingen in de tuinzones' zijn niet algemeen gangbaar en zijn niet aangepast aan de hedendaagse normen. Deze worden dan ook integraal geschrapt. Bovendien ligt de verkaveling binnen een goedgekeurd RUP en kunnen de voorschriften beter zoveel mogelijk in overeenstemming met deze van het RUP worden gebracht omwille van de duidelijkheid. Voor niet-overdekte constructies, zowel in de zij-, voor-en en achtertuin, is de maximale oppervlakte niet begrensd in de verkavelingsvoorschriften. Om de verkavelingsvoorschriften m.b.t. niet-overdekte constructies voldoende gebruiksvriendelijk te houden, wordt voorgesteld om deze in zowel de zij- als achtertuin te beperken tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80m² (excl. strikt noodzakelijke toegangen) op een minimale afstand van 1m van alle perceelsgrenzen.

In het RUP zijn bijgebouwen met een hoogte van 4,50m toegelaten. Omwille van de eenvormigheid kan de hoogte best worden opgetrokken van 3,50m naar 4,50m. Bovendien is het achterliggende gebied, een zone voor tuinen en (hobby)landbouw, waar geen bijgebouwen of woningen toegelaten zijn, enkel schuilhokken met een maximum oppervlakte van 25m². Hinder en overlast voor de aanpalenden zal er vervolgens niet zijn door de hoogte van het bijgebouw.

Wat dakkapellen betreft, deze mogen binnen Lievegem doorgaans maximaal 50% van de gevellingte bedragen. Dit kan ook gaan over dakinsnijdingen. Ook het RUP houdt zo aan. Dit voorschrift wordt zo aangepast.

Om de stijlbreuk met de woningen verderop in Beiaard zoveel mogelijk te vermijden, kan er best een voortuinstrook van 6m worden aangehouden, zoals in de verkavelingsvoorschriften wordt gesteld. Echter dient de nokhoogte van de woningen beperkt te worden tot 11,00m, gezien de beperkte nokhoogtes van de woningen in de nabije omgeving.

Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd. Het voorschrift Gebouw 2 Volume Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel ligt minimum 40cm boven het straatniveau, is niet gangbaar binnen de gemeente en dient gewijzigd te worden in 35cm. Het gaat bovendien niet om een minimumhoogte, maar wel om een maximumhoogte. Dit wordt als uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De bebouwing richt zich met het gabarit en afstanden naar de bestaande bebouwing. De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen. De aanvraag is niet in strijd met lichten en zichten.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt en leverde samengevat geen bezwaarschriften op.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de adviezen. Alle adviezen worden bijgetreden. Er wordt in de voorwaarden opgenomen dat de adviezen met hun algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moeten worden nageleefd.

Advies omgevingsambtenaar

De vergunning kan worden afgeleverd, mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- Aan de rechterzijde en achteraan de site moet een 5 meter brede strook langsheen de waterloop kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem. Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd als deze kosteloze overdracht gerealiseerd is.

- De verkavelaar dient de gemeente een plan te bezorgen met de exacte plaatsing van de aansluitputjes per lot en foto's van deze plaatsing. Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd als dit plan en de foto's in het bezit zijn van de gemeente.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 2. Volume, met betrekking tot het vloerpeil wordt als volgt aangepast:

De aanzet van de inkomdorpel ligt maximum 35cm boven het straatniveau.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 3. Nokhoogte, wordt als volgt aangepast: Nokhoogte minimaal 6 meter en maximaal 11 meter bij hellende daken.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 5. Dakuitvoering wordt als volgt aangepast: Dakkapellen en dakinsnijdingen bedragen maximaal 50% van de gevellengte

- De stedenbouwkundige voorschriften vermeld in het hoofdstuk 'Vrijstaande handelingen in de tuinzones' worden integraal geschrapt en vervangen door volgende voorschriften:

Voortuinstrook – Verharding:

Enkel volgende verhardingen zijn voor alle loten toegelaten in de voortuinstrook: paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximale breedte van 1,00m, en opritten naar vergunde garages, carports en/of toeritten naar parkeervoorzieningen in waterdoorlatende materialen. Binnen de voortuinstrook is de verharding beperkt tot maximum 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. Bijkomende verharding moet in functie staan van parkeren op eigen terrein en is vergunningsplichtig. De overige zone moet onverhard blijven en moet worden aangelegd in levend groen.

Ziituinstrook en achtertuinstrook – verharding:

Het aanleggen van niet-overdekte constructies in zowel de zij- als achtertuin is toegelaten, maar dit met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80m² (excl. strikt noodzakelijke toegangen) en op een minimale afstand van 1,00m van alle perceelsgrenzen.

Afsluitingen

- Open afsluitingen tot een hoogte van 2,00m zijn toegestaan in voor-, zij en achtertuin, binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

- Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00m zijn toegestaan in de zijtuin en achtertuin, en tot een hoogte van 1,00m in de voortuin, binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

- Tussen de woningen in halfopen bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van maximaal 3 meter. Deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de woningen.

Bijgebouwen

In de achtertuinzone kunnen er vrijstaande bijgebouwen worden geplaatst met een maximum van 40m². De maximale hoogte bedraagt 4,50m. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen en op minimum 3,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, opgericht worden op de perceelsgrens of gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalend perceel.

- Voorwaarden van de adviesinstanties:

- Het advies van Farys - TMVW afgeleverd op 5 december 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd. In het bijzonder is dit:
 - 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 van Fluvius System Operator afgeleverd op 4 november 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van Proximus afgeleverd op 27 december 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van TELENET - Omgevingsloket Telenet afgeleverd op 3 november 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van Lievegem - CRAB: Aan de loten worden volgende adressen toegekend:
Lot 1: Beiaard 1, lot 2: Beiaard 3, lot 3: Beiaard 5, lot 4: Beiaard 7, lot 5: Beiaard 9, lot 6: Beiaard 11, lot 7: Beiaard 13 en lot 8: Beiaard 15

Onder die voorwaarden kan besloten dat de aanvrager er in is geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze in gepast te krijgen op dit terrein, zonder de draagkracht ervan of van de omgeving te overstijgen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar, en de behandeling van de eventuele bezwaren en maakt dit zich eigen, en wenst nog uitdrukkelijk te stellen dat:

Er mogen geen nieuwe aansluitingen gemaakt worden in het nieuw aangelegde wegdek. Alles is uitgevoerd overeenkomstig de eerder goedgekeurde verkaveling. Koppelwoningen moeten aangesloten worden via de reeds bestaande aansluitingen.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning voor de aanvraag ingediend [REDACTED] V/2022/16 - verkavelen in 8 loten waarvan 4 loten voor halfopen en 4 loten voor open bebouwing, gelegen te Beiaard 1-15 te 9920 Lievegem, met als voorwaarden:

- Er mogen geen nieuwe aansluitingen gemaakt worden in het nieuw aangelegde wegdek. Alles is uitgevoerd overeenkomstig de eerder goedgekeurde verkaveling. Koppelwoningen moeten aangesloten worden via de reeds bestaande aansluitingen.
- Aan de rechterzijde en achteraan de site moet een 5 meter brede strook langsheen de waterloop

kosteloos afgestaan worden aan de gemeente Lievegem. Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd als deze kosteloze overdracht gerealiseerd is.

- De verkavelaar dient de gemeente een plan te bezorgen met de exacte plaatsing van de aansluitputjes per lot en foto's van deze plaatsing. Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd als dit plan en de foto's in het bezit zijn van de gemeente.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 2. Volume, met betrekking tot het vloerpeil wordt als volgt aangepast:

De aanzet van de inkomdorpel ligt maximum 35cm boven het straatniveau.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 3. Nokhoogte, wordt als volgt aangepast: Nokhoogte minimaal 6 meter en maximaal 11 meter bij hellende daken.

- Het voorschrift, vermeld in het hoofdstuk Gebouw, 5. Dakuitvoering wordt als volgt aangepast: Dakkapellen en dakinsijdingen bedragen maximaal 50% van de gevellengte

- De stedenbouwkundige voorschriften vermeld in het hoofdstuk 'Vrijstaande handelingen in de tuinzones' worden integraal geschrapt en vervangen door volgende voorschriften:

Voortuinstrook – Verharding:

Enkel volgende verhardingen zijn voor alle loten toegelaten in de voortuinstrook: paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximale breedte van 1,00m, en opritten naar vergunde garages, carports en/of toeritten naar parkeervoorzieningen in waterdoorlatende materialen. Binnen de voortuinstrook is de verharding beperkt tot maximum 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. Bijkomende verharding moet in functie staan van parkeren op eigen terrein en is vergunningsplichtig. De overige zone moet onverhard blijven en moet worden aangelegd in levend groen.

Zijtuinstrook en achtertuinstrook – verharding:

Het aanleggen van niet-overdekte constructies in zowel de zij- als achtertuin is toegelaten, maar dit met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80m² (excl. strikt noodzakelijke toegangen) en op een minimale afstand van 1,00m van alle perceelsgrenzen.

Afsluitingen

- Open afsluitingen tot een hoogte van 2,00m zijn toegestaan in voor-, zij en achtertuin, binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.
- Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00m zijn toegestaan in de zijtuin en achtertuin, en tot een hoogte van 1,00m in de voortuin, binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.
- Tussen de woningen in halfopen bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van maximaal 3 meter. Deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de woningen.

Bijgebouwen

In de achtertuinzone kunnen er vrijstaande bijgebouwen worden geplaatst met een maximum van 40m². De maximale hoogte bedraagt 4,50m. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen en op minimum 3,00m achter de achtergevel van het hoofgebouw.

Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, opgericht worden op de perceelsgrens of gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalend perceel.

Voorwaarden van de adviesinstanties:

- Het advies van Farys - TMVW afgeleverd op 5 december 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd. In het bijzonder is dit:
 - 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 van Fluvius System Operator afgeleverd op 4 november 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van Proximus afgeleverd op 27 december 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van TELENET - Omgevingsloket Telenet afgeleverd op 3 november 2022, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet worden nageleefd.
- Het advies van Lievegem - CRAB: Aan de loten worden volgende adressen toegekend:
Lot 1: Beiaard 1, lot 2: Beiaard 3, lot 3: Beiaard 5, lot 4: Beiaard 7, lot 5: Beiaard 9, lot 6: Beiaard 11, lot 7: Beiaard 13 en lot 8: Beiaard 15

Artikel 1

De verkavelaar dient er voor te zorgen dat de loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut; De voorzieningen van openbaar nut hebben betrekking op: voorzieningen voor elektriciteit (laagspanning), aardgas, voorzieningen voor radio- en TV-distributie, en telecommunicatie, voorzieningen voor drinkwaterdistributie, en de aansluitingen op het rioleringsnetwerk. Eenmaal alles voorzien is én alle bestaande bebouwing en verharding volledig is verwijderd, kan het verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd.

Artikel 2

Voorwaarden nutsvoorzieningen en openbaar domein:

- Vooraleer de werken aan te vangen moet de bouwheer elke beschadiging aan het openbaar domein (voetpad, fietspad of delen openbare weg) voor zijn bouwplaats melden, zo niet wordt verondersteld dat er vooraf geen schade was en vallen zonder voorafgaandelijke melding van de bouwheer eventuele schade aan het openbaar domein ten laste van de bouwheer.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn) moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen. De aanleg gebeurt door en op kosten van de aanvrager.
- Als er bij de bouwwerken een inname van het openbaar domein (bijv. door plaatsen container, werfkraan, werfafsluiting,...) of een wegomlegging noodzakelijk is, dient er voorafgaand een aanvraag tot het plaatsen van signalisatie bij werken en verkeersbelemmering te worden ingediend bij Team Infrastructuur van de gemeente Lievegem via de website <https://www.lievegem.be/wonen-en-omgeving/bouwen-en-wonen/inname-openbaar-domein/inname-openbaar-domein-private-bouw> om een tijdelijke vergunning te verkrijgen. Als het openbaar domein wordt ingenomen zonder dergelijke vergunning zullen de werken onmiddellijk worden stilgelegd.
- De openbare weg mag in geen geval gebruikt worden voor het verwerken en stapelen van materialen. Indien het openbaar domein toch bevuild zou raken door zand, modder,... dan moet dit onmiddellijk opgeruimd worden. Ook de rioolkolken langs de weg moeten vrij blijven van zand, stenen,...
- 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.
- De kosten voor het aanpassen van nutsleidingen, verplaatsen van openbare verlichting, vellen of verplaatsen van bomen in functie van de vergunde werken zijn steeds ten laste van de aanvrager. Het verlenen van deze vergunning doet geen rechten ontstaan met betrekking tot aanpassingen aan het openbaar of privaat domein voor wat betreft rooien

van bomen, aanpassingen aan groenvoorzieningen, opritten, voetpaden, e.d. Dergelijke aanpassingen dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag (aanvraag aanpassing openbaar domein). De kosten voortvloeiend uit aanpassingen voor openbare verlichting, nutsleidingen, riolering, straatmeubilair, weginrichting, parkeerplaatsen, bomen en groen vallen volledig ten laste van de bouwheer.

- Aanpassingswerken aan bestaande riolaansluitingen dienen te worden aangevraagd bij Farys|TMVW of De Watergroep, en de kosten voor de aanpassingswerken aan deze bestaande aansluitingen (zowel in peil als in de inplanting) vallen ten laste van de bouwheer aan kostende prijs.

Artikel 3

Voorwaarden slopingswerken:

- Indien voor de uitvoering van de werken bemaling vereist is, is hiervoor een omgevingsvergunning (melding) vereist, in te dienen via het omgevingsloket.
- De nodige maatregelen dienen getroffen te worden bij werkzaamheden waar asbesthoudende producten aanwezig zijn. Aannemers zijn verplicht een asbestinventaris op te maken bij werkzaamheden waar er risico is op asbest. Bij de afbraak of verbouwing van oudere woningen is de kans groot dat men te maken krijgt met asbesthoudende materialen. Indien een aannemer aangesteld wordt om de werken (deels) uit te voeren, moet deze volgens het KB van 28 april 2017 (tot vaststelling van boek VI – Chemische, kankerverwekkende en mutagene agentia van de codex over welzijn op het werk) alle nodige maatregelen treffen om de materialen te identificeren waarvan vermoed wordt dat ze asbest bevatten (asbestinventaris). Als men als particulier zelf de werken uitvoert, is een asbestinventaris niet verplicht, maar wel aanbevolen om de gezondheid van zichzelf en de omgeving niet in gevaar te brengen. Meer informatie hieromtrent vindt u op <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.
- Alle funderingen dienen tot op hun volledige diepte te worden verwijderd.
- Alle aansluitingen van de diverse nutsmaatschappijen (elektriciteit, gas, water, enz.) dienen vóór de start van de slopingswerken buiten dienst te worden gesteld.

Artikel 4

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

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

wordt, vervalt van rechtswege als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:□

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;□

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;□

5° ...;□

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

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:□

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;□

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;□

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

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

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

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

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

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

Bekendmaking

De omgevingsvergunning gaat via het omgevingsloket terug naar de aanvrager en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Namens het college van burgemeester en schepenen

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Kim Martens

Voor éénsluitend afschrift:
Lievegem, 1 februari 2023

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Kim Martens

Ondertekeningspagina behorend tot document
CBS Omgevingsvergunning verkavelen gronden - V_2022...pdf

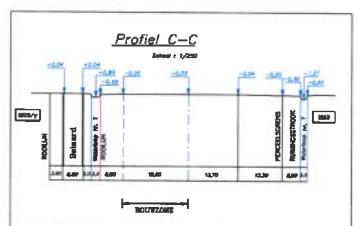
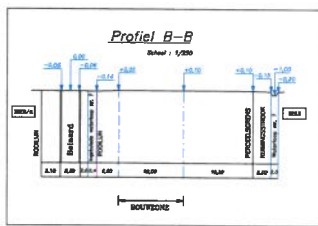
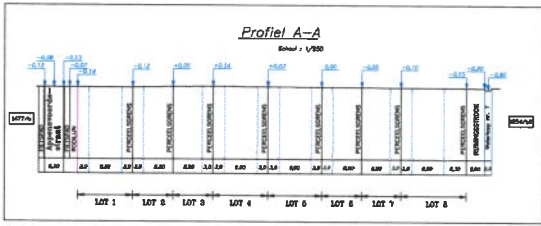
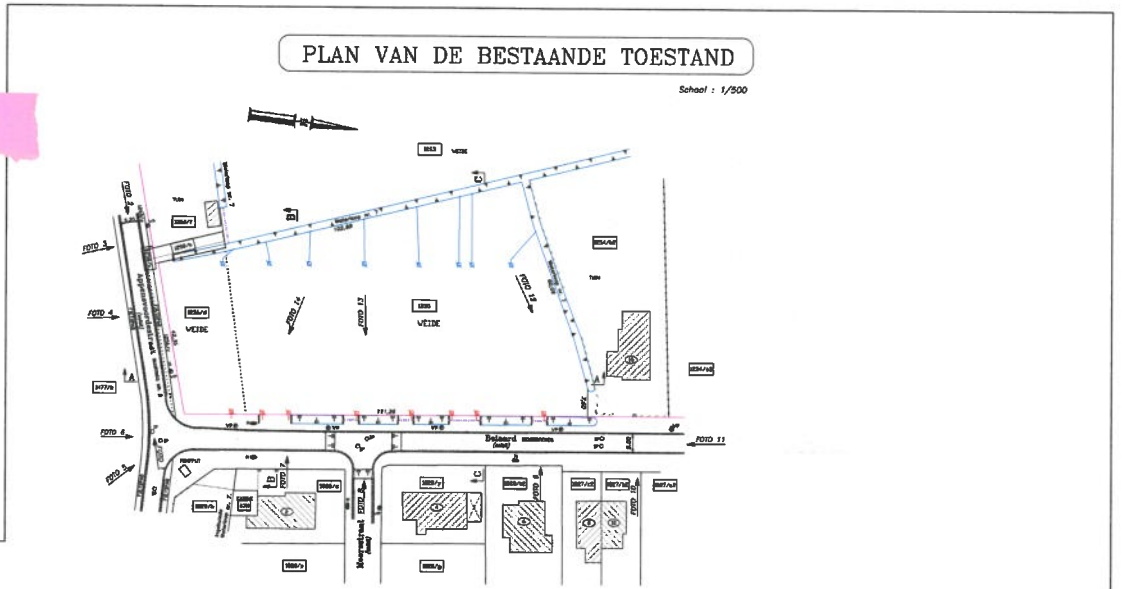


Ondertekend door Kim Mertens (Signature)
Datum: 2023.02.01 14:41:03 CET
Functie: Burgemeester
Locatie: LIEVEGEM

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Kim Mertens".

Ondertekend door Eddy De Mits (Signature)
Datum: 2023.02.01 14:51:12 CET
Functie: Algemeen directeur
Locatie: LIEVEGEM

PROVINCIE	OOST - VLAANDEREN
GEMEENTE	LIEVEGEM (Lovendegem)
EIGENAARS	[REDACTED]
VERKAVELINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND	
LIGGING	Aan de Beloord links van huisnr. 19. Op gekadastreerd : Lievegem, 2de Afdeling, Sectie B, vnr. 1255 en 1256/1.
SCHAAL	1 / 500 Desmetr. 2023/30
DATUM	28 september 2022
DE ONTWERPER	Opgevoeld door: PY WILLE-CALS Bouwkundig Architect 23 8880 Mellegem 049 36 58904-2490 info@pywille-cals.be pywillecals@telenor.be
DE AANVRACERS	[REDACTED]



PROVINCIE	OOST - VLAANDEREN
GEMEENTE	LIEVEGEM (Lovendegem)
EIGENAARS	
VERKAVELINGSPLAN NIEUWE TOESTAND	
LIGGING	Aan de Belcoord links van huisnr. 19. Er gelokaliseerd : Lievegem, Zde Afschep, Sectie B, nrs. 1255 en 1256/4.
SCHAAL	1 / 500 Doosleer. 2022/28
DATUM	26 september 2022
DE ONTWERPER	Opgemaakt door: BY WILLE-CAUS Distributie Kelder B1 6880 Sereppe aan: mr. JOHNSON na: BEGRIJPEL aan: de gemeente Paul Duce (sanitaire-expert) Bevestigd door: de architecten van Eerste Afschep te Gent. LAV 04057
DE AANVRAGERS	

