

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 juli 2022
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022007032

69 2022_DEP_04248 **OVberoep - Zottegem - Derden**
tegen - Vergunning
verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 juli 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

Afwezig:

de heer

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;
de heer , heeft per beveiligde zending van
19 januari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunningreferentie: 2022007032.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Erwetegem, deelgemeente van Zottegem, Smisshoek 124, kadastraal gekend 6° afdeling, sectie C, nr. 0081/00T000;

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een ééngezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van maandag 14 maart 2022 de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 4 mei 2022 beroep ingesteld door meester namens

; beide wonende op hetzelfde adres.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 23 mei 2022 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 6 juli 2022.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem.

De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Volgens artikel 6.1.2.2 van het inrichtingsbesluit zijn de woongebieden met landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft het aanleggen van parkeerplaatsen.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 1 februari 2022 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- voor betrokken percelen werd op 04/03/2013 een (voorwaardelijk) positief stedenbouwkundig attest afgeleverd m.b.t. het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning (ref. SA 51/2012). Dit attest is intussen vervallen;
- op 22/06/2015 werd een verkavelingsaanvraag (ref. V 2015/6) voor het opsplitsen in 2 loten voor halfopen bebouwing door het College geweigerd, o.w.v. te geringe omvang/diepte van het perceel, situatie van 2e bouworde en aantasting erfgoedwaarde achterliggend pand;
- op 18/12/2017 werd door het College een stedenbouwkundige vergunning (ref. 2017/236, DBA_2017040705) goedgekeurd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Deze vergunning is inmiddels vervallen (wegens niet tijdig gestarte uitvoering);

- op 15/03/2021 werd door het College omgevingsvergunning geweigerd (ref. 2020/412, OMV_2020174003) voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, hoofdzakelijk o.w.v. het negatief advies van AWW;
- middels huidig ontwerp komt de aanvrager tegemoet aan het bezwaar van AWW. Dit ontwerp werd recent ingediend onder ref. OMV_2021168151. Deze aanvraag werd echter o.w.v. een verkeerde procedure terug ingetrokken op 18/01/22. Huidige aanvraag vormt daarvan een duplicaat.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het goed maakt deel uit van een woonlint tussen de kernen van Erwetegem en Sint-Maria-Oudenhove. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving. Naast wonen komen verspreid ook andere functies voor in dit lint (school, handel, diensten,...). Rechts van het perceel van de aanvraag bevindt zich de toegang (oprit) naar achterliggend gebouwencomplex; rechts daarvan een rijwoning. Links bevindt zich een geschakelde woning

Het project situeert zich op een perceel van ongeveer 422m² gelegen tussen de voorliggende weg (gewestweg) en het achterliggend voormalig fabrieksgebouw, waarin naast een magazijn, in de voormalige burelen aan de voorzijde ook een woongelegenheid ondergebracht is (vergund dd. 11/05/2009; ref. 2008/390). Het betrokken gebouw is tevens opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed (ID60884).

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met 2 bouwlagen onder plat dak.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag werd als volgt door de aanvrager omschreven:

"...

De woning bestaat uit een rechthoekig hoofdvolume van 6,73m(B) x 8,60m(D) dat aan de rechter zijgevel een uitsprong heeft van 1,00m(B) x 5,10m(D). De uitsprong is 1 bouwlaag hoog. De eerste verdieping is 6,73m(B) x 9,00m(D) waardoor ter hoogte van de voorgevel een uitkraging van 40cm ontstaat.

De voorbouwlijn bevindt zich 15,00m uit de as van de weg waardoor ze ± 5,93m afstand behoudt ten opzichte van het openbaar domein.

De linkerzijgevel komt met het dichtste punt van de linkerperceelsgrens tot op een afstand van 3,00m. Aan de voorgevel bevindt zich een toegangspad van 1,00m dat van het voetpad tot de voordeur loopt. Rechts naast het toegangspad wordt een oprijzone voorzien met naast de woning een parkeerplaats van 7,13m lang en 3,00m breed. Zowel het toegangspad, de oprit en de parkeerplaats worden voorzien in waterdoorlatende klinkers.

De eigen oprit die toegang verleent tot het perceel wordt volledig rechts voorzien ter hoogte van de rooilijn met een breedte van 3,00m en palend aan de bestaande oprit van de rechter buur.

Aan de achtergevel bevindt zich over de volledige breedte van de woning een terras dat 3,00m diep is en wordt uitgevoerd in waterdoorlatende tegels.

De woning heeft twee bouwlagen met een plat dak.

De dakrand bevindt zich op een hoogte van 5,85m ten opzichte van de 0-pas van de woning. De dakranden van de uitsprongen hebben een hoogte van 3,00m.

"..."

1.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen. Het bezwaar werd als volgt samengevat en besproken door de stad:

"...

De bezwaarschriften handelen over creëren van een tweede bouwzone vooraan, aantasting van privacy en van de erfgoedwaarde van (het zicht op) het achterliggend pand, hypothekeren van onderhoudsmogelijkheden m.b.t. naastliggend 'bebost terrein', waardevermindering, beperken van hemelwaterinfiltratiemogelijkheid en gebrek aan bergruimte waardoor hoog risico op latere bijgebouwen.

Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaren minstens deels gegrond bevonden.

..."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- *De vroegere strijdigheid van de inplanting en de voorziene toegangsstrook met het advies van AWV is in huidig ontwerp opgelost. Door de uitbouw vooraan weg te laten wordt nu een voorbouwlijn van 15 m t.o.v. de as van de weg gerespecteerd, terwijl een achtertuinstrook van 8.39m behouden blijft.*
 - *Ook al werden in het verleden vanuit de gemeentelijke dienst Stedenbouw gunstige adviezen uitgebracht m.b.t. de bebouwbaarheid van het betrokken perceel en werd in 2017 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning, dient dit in het licht van de (intussen geëvolueerde) huidige ruimtelijke beleidscontext (cfr. 'Woonomgevingsplan' zoals goedgekeurd door het College op 05/01/2022) toch gereëvalueerd te worden. Het goed bevindt zich in een woonlint buiten de dorpskernen en buiten het stedelijk gebied van Zottegem; dergelijke woonlinten worden heden ten dage geen geschikte locaties meer geacht voor verdere woonverdichting; verdichting dient maximaal gesitueerd te worden in bestaande relatief goed uitgeruste kernen, bij voorkeur in de nabijheid van vervoersknooppunten; een verdere verdichting van lintbebouwing buiten de kernen dient vermeden te worden o.w.v. de negatieve gevolgen die dit heeft op vlak van mobiliteit, de hoge maatschappelijke kosten voor allerlei diensten en nutsvoorzieningen, enz. Er dient bijgevolg stringenter omgesprongen te worden met de vestiging van bijkomende woongelegenheden in deze linten. Ook gaf het College door zijn weigering van verkavelingsvergunning in 2015 reeds aan dit eigenlijk geen geschikt perceel te vinden voor bebouwing. Mede door de aanwezigheid van een bestaande (eerder vergunde) woongelegenheden in het achterliggend pand dient hier bijgevolg geconcludeerd te worden dat het, ondanks de voorgaande (vervallen) vergunning, momenteel o.w.v. de gewijzigde beleidscontext niet meer opportuun is op deze plaats nog een bijkomende woongelegenheden te creëren.*
 - *Ook al wordt de huidige woning voorzien in de 'normale' zone voor hoofdgebouwen en bevindt de bestaande woongelegenheden in het achterliggend gebouwencomplex zich op een relatief ver naar achter gesitueerde plaats, zou het ontwerp hier inderdaad resulteren in een situatie waarbij zich 2 woningen niet naast maar achter elkaar zouden bevinden. Dit blijft een om evidente ruimtelijke redenen (privacy, leefklimaat, ruimtelijk zwaardere impact,...) te vermijden situatie.*
 - *De belevingswaarde van nog aanwezige erfgoedwaarden van het achterliggend voormalig fabriekspand zou inderdaad verminderen doordat de ontworpen woning met bijhorende tuin het achterliggend pand voor een groot deel aan het zicht vanop straat zouden onttrekken. Dit is eveneens te vermijden.*
 - *In ondergeschikte orde willen we er nog op wijzen dat de ontworpen 'parkeerplaats in waterdoorlatend materiaal' niet als dusdanig bruikbaar zal zijn omdat deze zich haaks op de oprit bevindt en van de aanpalende oprit gescheiden zal worden door een haag. Ook de rest van de verharding van de oprit lijkt ons niet praktisch ontworpen om een keerbeweging uit te kunnen voeren zodat op een veilige manier voorwaarts de gewestweg kan opgereden worden. Er bestaat bij ons weten ook geen private erfdienstbaarheid m.b.t. het eventueel gebruik van de aanpalende oprit.*
 - *in het ontworpen bouwvolume is nauwelijks bergruimte voorzien voor terras- en tuinmateriaal zodat er inderdaad een gegronde vrees bestaat dat dit aanleiding zal geven tot bijkomende bebouwing c.q. verharding in de al geringe tuinstroken.*
 - *Het ontwerp brengt om al deze redenen de goede plaatselijke ordening in het gedrang en dient bijgevolg negatief geadviseerd te worden.*
- ...
- *Het College treedt het negatief advies van de omgevingsambtenaar niet bij, om volgende redenen:*
 - *Het betrokken perceel is gelegen in woongebied en is voldoende ruim voor een vrijstaande eengezinswoning; het kan bijgevolg beschouwd worden als 'bouwgrond';*
 - *Het perceel is bovendien gelegen in de normale zone voor hoofdgebouwen (1e lijn);*

- *Het negatief advies van AWW, dat bij een voorgaande aanvraag (OMV_2020174003) een reden tot weigering vormde, is nu weggefallen. Het advies van AWW is nu gunstig.*

...

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet bij, om volgende redenen:

- o *Het betrokken perceel is gelegen in woongebied en is voldoende ruim voor een vrijstaande eengezinswoning; het kan bijgevolg beschouwd worden als 'bouwgrond';*
- o *Het perceel is bovendien gelegen in de normale zone voor hoofdgebouwen (1e lijn);*
- o *Het negatief advies van AWW, dat bij een voorgaande aanvraag (OMV_2020174003) een reden tot weigering vormde, is nu weggefallen. Het advies van AWW is nu gunstig.*

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de omgevingsvergunning af aan HYBOMA - Verhaeghe Wim met als adres Den Triangel 2, 8610 Kortemark, voor het bouwen van een ééngesinswoning.

... "

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde beroepinsteller

In het beroepschrift komen onder andere volgende elementen aan bod:

- de beroepsindieners stelt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend bij gebrek aan voorafgaande verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- de beroepsindieners stelt dat de afstand tot as van de weg (voorbouwlijn) foutief werd berekend en bijgevolg getroffen wordt door een voorbouwlijn;
- de beroepsindieners stelt dat het project een gebrekkige ruimtelijke kwaliteit heeft en dat met voorliggende aanvraag het vertrouwensbeginsel geschonden wordt;
- de beroepsindieners stelt dat voorliggende aanvraag strijdigheid is met de gemeentelijke bouwverordening en een negatieve impact heeft op de mobiliteit en verkeersveiligheid;
- de beroepsindieners stelt voorliggende aanvraag een risico op wateroverlast inhoudt – impact op de begroeiing.

1.9 Repliek aanvrager

In de repliek komen onder andere volgende elementen aan bod:

- de aanvrager stelt dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften;
- de aanvrager stelt dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met het verleende stedenbouwkundig attest;
- de aanvrager stelt dat het project beantwoordt aan de opmerkingen uit het eerder advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in kader van een vorige aanvraag;
- de aanvrager stelt dat het gevraagd wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 30 mei 2022 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

...

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

... "

1.10.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht binnen een termijn van 30 dagen geen advies uit.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt een regenwaterput van 5.000 liter voorzien. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Mobiliteitstoets

Voorliggende aanvraag werd reeds in gelijkaardige vorm ingediend. Destijds volgde een negatief advies van Agentschap Wegen en Verkeer. Voorliggende aanvraag betreft een aangepast ontwerp. In het beroepsschrift wordt gesteld dat voorliggende aanvraag zal leiden tot een problematisch verkeersafwikkeling. In voorliggende aanvraag wordt ontsloten via een gewestweg. Om die reden werd advies verleend door Agentschap Wegen en Verkeer. Het komt deze adviesinstantie namelijk toe om een inschatting te maken of de voorliggende aanvraag op een veilige manier kan ontsluiten. In voorliggende aanvraag betreft het een zorgvuldig uitgebracht advies dat zowel in eerste aanleg als in beroep gunstig was. Er zijn geen indicaties noch worden in het beroepsschrift zaken aangehaald die dit advies in vraag stellen.

Aanvullend hierop kan gesteld worden dat mede doordat er nog een oprit is voorzien rechts van de voorliggende aanvraag dat het op en -afrijden van de oprit van deze aanvraag op een veilige manier kan gebeuren, daar er een vrije zichtas ontstaat. Verder komen gelijkaardige opritten, waarbij achterwaarts wordt ontsloten, ook voor in de onmiddellijke omgeving, bv bij nr. 130 en 128. Er kan worden aangesloten bij het advies van Agentschap Wegen en Verkeer en bijgevolg doorstaat de aanvraag de mobiliteitstoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

In het beroepsschrift wordt gewag gemaakt van de noodzaak voor tot verkavelen bij voorliggende aanvraag. Met betrekking tot hiertoe kan verwezen worden naar de FAQ Departement Omgeving: "Enkele veelgestelde vragen inzake de verkavelingsplicht" van 22 maart 2022" en de vorige FAQ van het Departement naar aanleiding van het belangrijke arrest van het Grondwettelijk Hof over éénlotsverkavelingen. Deze stellen dat onder meer

"...

Strikt genomen is er geen voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist indien de eigenaar het onbebouwde deel houdt. Er is immers geen sprake meer van een kavel die verkocht wordt én die bestemd is voor woningbouw. De woning is immers reeds gebouwd. (zie ook J. Bouckaert en G. Shaiko, "omtrent de verkavelingsvergunning: recente evoluties in de rechtspraak en bedenkingen", TROS 2013, p. 82-83)

Let wel, indien het al van het begin duidelijk de intentie is om het onbebouwde lot uiteindelijk toch onbebouwd te verkopen met het oog op woningbouw, is er wel een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist. Ook indien men de verkopen dus zo regelt dat eerst het bebouwde lot wordt verkocht.

..."

Op basis van de aangeleverde stukken kan worden opgemaakt dat destijds enkel het bebouwde lot verkocht werd en dat het onbebouwde deel behouden bleef door de toenmalige eigenaars. Appellant maakt niet aannemelijk dat de toenmalige eigenaars toen al duidelijk de intentie hadden om ook het onbebouwde deel onbebouwd te verkopen met het oog op woningbouw. Gelet op de vergunningshistoriek en zoals de appellant zelf schrijft, is wel aannemelijk dat de toenmalige eigenaars de huidige aanvraaglocatie in portefeuille wensten te houden als potentiële bouwgrond, doch er blijkt nergens uit dat zij ook de onbebouwde verkoop van de huidige grond voor ogen hadden. Om die reden kan worden geoordeeld dat de verkavelingsplicht niet geschonden werd/wordt in dit dossier.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het oprichten van een eengezinswoning. De aanvraag is gelegen langsheen een woonlint waar zowel wonen als handel voorkomen. De functie wonen is derhalve niet vreemd aan de omgeving. De oppervlakte van het perceel kan met $\pm 422\text{m}^2$ als voldoende groot geacht worden om een functionele woning op te richten.

Binnen voorliggende project is gekozen een nieuwbouw volume op te richten. Het perceel heeft een oppervlakte van 422m^2 . Hierop wordt een nieuwbouwvolume voorzien met een grondoppervlakte van $62,94\text{m}^2$. De nokhoogte bedraagt $\pm 6\text{m}$. De perceel bezetting is gezien de grootte van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar. De gekozen dimensies van de woning zelf vallen binnen de courante maten voor een eengezinswoning met een plat dak en een nokhoogte die de 6m niet overstijgt.

De bouwrijke stroken van minimum 3m en maximaal $7,15\text{m}$ zijn voldoende om binnen een dergelijke woonomgeving in voldoende privacy van de gebruiker en aanpalende te voorzien. Dit geldt ook voor de afstand tot de achterliggende woning. De afstand van de voorliggende aanvraag tot de achterliggende woning bedraagt $\pm 10\text{m}$. Ook blijft er voldoende ruimte over die als groenzone kan worden ingericht

Op de plannen wordt aangegeven dat er ter hoogte van de achterste perceelsgrens en de rechterperceelsgrens voorzien zal worden in haag. Deze haag zal er verder voor zorgen dat de hinder en de privacy verder wordt ingeperkt en gegarandeerd.

De aanvrager opteert voor een teruggetrokken inplanting. De Smissenhoek ken langs deze zijde van de straat een gevarieerde inplanting met inplantingen op de rooilijn en teruggetrokken inplantingen. Een inplanting die de overgang maakt tussen de twee aanpalende volumes is dan ook niet vreemd binnen deze omgeving.

De beroepsindiener stelt dat de afstand tot de as van de weg (voorbouwlijn) foutief werd berekend en dat de woning bijgevolg getroffen is door een voorbouwlijn.

Nog los van de vraag of er hier formeel een goedgekeurde rooi- en voorbouwlijn bestaat - het gunstige advies van AWV vermeldt geen koninklijk besluit - is het weinig waarschijnlijk dat die rooilijn al rekening houdt met de verkeersgeleider op die plek, zodat er geen reden is om te twijfelen aan de aanname van de aanvrager met betrekking tot de bouwlijn, die door AWV zowel in eerste aanleg als in beroep aanvaard werd, temeer daar het straatbeeld niet getuigt van een systematisch toepassen van een bouwlijn.

Tot de slot zijn ook de geplande reliëfwijzingen ter hoogte van het terras uiterst beperkt en dient geoordeeld dat deze niet tot bijkomende wateroverlast zullen leiden.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat er wel degelijk sprake is van schending van de verkavelingsplicht, dat er altijd al een intentie geweest is tot verkoop, dat de aanvrager er steeds van uitging dat het om bouwgrond ging, dat de parkeerplaats niet veilig gebruikt kan worden, dat de gemeentelijke verordening parkeren dan ook geschonden wordt, dat de erfgoedwaarde van het geheel vermindert, dat onduidelijk is waarom eerdere aanvragen tot weigering leiden en deze tot vergunning, dat in overwegingen van eerdere beslissingen opgenomen is dat een woning voor de locatie van de derde

uitgesloten is nu er privacyproblemen zouden ontstaan, dat het voorkeepsrecht van de derden miskend werd;

De aanvrager stelt onder meer zich aan te sluiten bij het verslag, dat er geen sprake is van verkavelingsvergunningsplicht, dat de aangehaalde rechtspraak een andere situatie betrof, dat de wegbeheerder gunstig adviseerde, dat de parkeerplaats wel degelijk voldoet aan de verordening. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

Het komt de deputatie niet toe te oordelen over burgerrechterlijke geschillen, de verkavelingsvergunningsplicht geldt hier niet, temeer deze gedurende een periode weggevallen was voor het afsplitsen van slechts 1 lot, zodat op dat moment in alle geval geen verplichting meer gold.

De impact van het gevraagde op de erfgoedwaarde van deze site is niet van die aard dat tot weigering dient besloten, nu de betrokken grond op geen enkele manier relateert naar het langs deze zijde vrij gesloten geheel van de derden, het erfgoed aspect dat blijkt uit de inventaris slaat op het deel van de achterliggende bebouwing en niet op het aanvraagterrein, ook wat betreft de parkeerverordening wordt het standpunt van de aanvrager bijgetreden dat deze wel bruikbaar is en de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengt, en dat deze voldoet aan de verordening, nu er voldoende bruikbare manoeuvreerruimte voorzien is (7,13 meter breed en minstens 9,33 meter lang).

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022007032 ingediend door [redacted] kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022007032 ingediend door [redacted] en omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- de voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dienen opgevolgd te worden.

Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Voor de aanvang van de werken dient contact genomen met de gemeentelijke diensten voor het maken van de nodige praktische voorwaarden in verband met onder meer de aansluiting op de wegenis, de riolering, de staat van bevinding van de weg,

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. De gele affiches (A2-formaat) dienen bij de gemeente opgevraagd te worden.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/08/2018 -).

De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

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

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

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,

de Gouverneur-Voorzitter,

Getekend door _____ t (Signatur
Getekend op:2022-07-20 14:31:29 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Getekend door _____ (Signa
Getekend op:2022-07-20 15:17:24 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

