
Zitting van 19 juli 2022

Aanwezig: Tony Vermeire, burgemeester - voorzitter
Freddy Haegeman, Chris De Wispelaere, Gerrit Van Brabandt, Hilde De
Graeve, Schepenen
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Kim Martens, Caroline Fredrick, Jeroen Van Acker, Guy De Neve, Schepenen

Afwezig: /

Omgevingsvergunning - O/2022/184 - Nieuwstraat 12: voorwaardelijke goedkeuring

CBS/2022/2095

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, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Feiten en motivering

Omgevingsloketnummer: OMV_2022067432

Dossiernummer: O/2022/184

Inrichtingsnummer: Niet van toepassing

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door [REDACTED] werd ingediend op 11 mei 2022. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 mei 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Nieuwstraat 12 te 9950 Lievegem, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie E nr. 383V.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Het betreft: slopen van een handelswoning (regularisatie) en bouwen van een meergezinswoning met drie woonegelegenheden in gesloten 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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunning

De aanvraag is gelegen binnen het origineel gewestplan Eeklo - Aalter (KB 24 maart 1978), en heeft de bestemming: woongebied, waar de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gelden.

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

De aanvraag is niet gelegen in een algemeen of een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning (O/2021/468/OMV_2020105446) voor slopen van een handelswoning en bouwen van een meergezinswoning met 4 woonegelegenheden in gesloten bebouwing, met afzonderlijke garages door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 7 december 2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (W_8a/98) voor verbouwen voorgevel door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 10 februari 1998.
- Stedenbouwkundige vergunning (W_69/69) voor bouwen van een frituur door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 11 oktober 1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (W_52/64) voor verbouwen van voorgevel en bouwen van autoboxen door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 24 december 1964.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel ligt in het centrum van Waarschoot in een verbindingsstraat met eenrichtingsverkeer tussen twee hoofdstraten (Stationsstraat en Nijverheidsstraat). De bebouwing in de omgeving

bestaat uit gesloten en halfopen bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk residentieel, aangevuld met een handelsfuncties en een gemeenschapsvoorziening (bibliotheek). De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met plat of hellend dak. Het perceel omvat een handelswoning in gesloten bebouwing met bijgebouwen. Links bevindt zich een meergezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. Rechts bevindt zich een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (bibliotheek) met bovenliggend appartement.

De percelen binnen een straal van 500m rondom de bouwplaats hebben als gewestplanbestemming voornamelijk Woongebied, in beperktere mate Woonuitbreidingsgebied en Agrarisch gebied. Ten zuiden situeren zich percelen binnen het BPA Centrum – Waarschoot, ten noorden het RUP Groen – Recreatieve as deelzone 4 en het RUP Gemengde Zone – Hoekje.

Op desbetreffende locatie werd reeds een omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden aangevraagd en geweigerd (OMV_2020105446).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bestaande handelswoning en de bijgebouwen worden volledig afgebroken. Deze vergunningsplichtige werken zijn al deels in uitvoering en dienen dan ook geregulariseerd te worden.

Het ontwerp voorziet een meergezinswoning met 3 woongelegenheden met 6 autostaanplaatsen in open lucht. Er wordt ook een groenzone voorzien.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en een achterbouw met één bouwlaag en een plat dak. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,13 meter; de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 10,00 meter (excl. terraszone). De kroonlijsthoogte bedraagt 5,75 meter, de nok 11,10m.

Het profiel van de nieuwbouw sluit zo maximaal mogelijk aan op de aanpalende panden. Op het gelijkvloers niveau springt het gebouw aan de linkerzijde over een beperkte breedte terug ten opzichte van de rooilijn, conform het links aanpalende pand. Vanaf de eerste verdieping springt het gebouw ca. 60 cm naar voor over een totale breedte van 5,90m (=43% van de voorgevelbreedte).

Intern is de ruimtelijke verdeling als volgt:

- Op de gelijkvloerse verdieping: de doorrit naar de achterliggende parkeerplaatsen splitst de gelijkvloerse verdieping in twee delen: links ruimte voor tellers en afvalsortering, en een open ruimte voor het stallen van 6 fietsen. In het rechter gedeelte wordt één appartement (appartement 1) voorzien met een netto vloeroppervlakte van 80,30m², met twee slaapkamers, badkamer, open leefruimte en berging. Aansluitend aan de leefruimte is een tuin. Een trap en lift bieden toegang tot de hoger gelegen verdiepingen.
- Op de eerste verdieping: één appartement met een netto vloeroppervlakte van 101,58m². Het omvat twee slaapkamers, badkamer, open leefruimte en berging. Aansluitend aan de leefruimte is een terras van 16,48m² (2m x 8,50m) voorzien (achterzijde).
- Op de tweede verdieping: onder het dak bevindt zich een derde appartement met een netto vloeroppervlakte (hoogte 1,80m) van 72,52m². Het omvat twee slaapkamers, badkamer, open leefruimte en berging. Vooraan, aansluitend op de leefruimte, bevindt zich een terraszone van 8,92m² (1,75m x 5,10m).

Achteraan het pand worden 6 niet-overdekte parkeerplaatsen en bijhorende manoeuvreerruimte voorzien in waterdoorlatende verharding. Deze zone beslaat naar schatting ca 187m². De resterende oppervlakte (ca 213m²) wordt in groenzone aangelegd. Het openbaar domein blijft ongewijzigd.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Overeenkomstig de criteria van artikel 11-14 van het uitvoeringsbesluit van het decreet

omgevingsvergunning is de vereenvoudigde procedure van toepassing. De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden.

De aanpalende eigenaars werden op 08 juni 2022 conform artikel 83 van het uitvoeringsbesluit van het decreet omgevingsvergunning aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Adviezen

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Proximus, het advies werd afgeleverd op 8 juli 2022 en is volledig voorwaardelijk gunstig.

“Onze referentie: JMS 515238

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

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.”

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Watering de Burggravenstroom, het advies werd afgeleverd op 30 juni 2022 en is ongunstig.

“Deze aanvraag is niet gelegen nabij een waterloop in het beheer van Watering de Burggravenstroom.

** Watertoets:*

- > Deze aanvraag is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;*
- > Er dient voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. 174,32 m² bijkomende verhardingen en dakoppervlakte worden gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 l en een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 5,76 m² en een buffervolume van 3.456 l. Dit voldoet;*
- > De infiltratievoorziening, 8 infiltratiekratten met de onderzijde op 100 cm onder het maaiveld, dient zich boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG te bevinden zodat voldoende buffervolume en infiltratieoppervlakte kan gerealiseerd worden. De GHG ligt 50-70 cm onder het maaiveld (op basis van de drainageklasse kaarten – respectievelijk drainageklasse d en c). Dit voldoet niet.*

Ongunstig advies wordt verleend.

Gunstig advies kan verleend worden mits de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening boven de GHG (i.e. 50-70 cm onder het maaiveld) respectievelijk minimaal 4,57 m² en 2.858 l bedraagt.”

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Hulpverleningszone Centrum, het advies werd afgeleverd op 6 juni 2022 en is volledig voorwaardelijk gunstig.

“Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden. “

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Telenet, het advies werd afgeleverd op 1 juni 2022 en is volledig voorwaardelijk gunstig.

“(…) Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning: - Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 CBS@telenetgroup.be.

Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. (...)”

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator, het advies werd afgeleverd op 9 juni 2022 en is volledig 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:

Er moet geen cabine worden voorzien. Afhankelijk van het gevraagde vermogen zullen we dat verder bekijken en een aangepaste offerte sturen.

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 verkavelings-vergunning – 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: 500006065 Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.”

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan De Watergroep, het advies werd afgeleverd op 7 juni 2022 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

“Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers.

Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150mm hebben. De plaatsing van een (energie) bocht is voor appartementen niet toegelaten. Wanneer de aftakput niet wordt voorzien, behoudt De Watergroep zich het recht voor de aftakking niet uit te voeren.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

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

Interne adviezen:

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Lievegem - CRAB, het advies werd afgeleverd op 16 juni 2022 en is gunstig.

“De meergezinswoning omvat 3 appartementen waaraan volgende busnummers worden toegekend.

App 1 - gelijkvloers: Nieuwstraat 12/001

App 2 - eerste verdieping: Nieuwstraat 12/101

App 3 - tweede verdieping: Nieuwstraat 12/201

Op de brievenbussen moeten duidelijk de huisnummers en namen vermeld zijn.”

Op 31 mei 2022 werd advies gevraagd aan Lievegem – Wegenis/Mobiliteit, het advies werd afgeleverd op 4 juli 2022 en is voorwaardelijk gunstig.

“De achterliggende parkeerruimte moet vlot bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. Er worden geen aanpassingen van het openbaar domein i.f.v. de creatie van een voldoende ruime draaicirkel toegestaan.”

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplanbestemming. Het betreft de sloop van een handelshuis en de bouw van een meergezinswoning in Woongebied. De aanvraag doorstaat de juridische toets.

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 Nieuwstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

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 overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Er zijn geen problemen met de waterhuishouding op het terrein bekend.
Er zijn geen waterlopen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats.

Door bijkomende verharding en bebouwing van het terrein wordt de hemelwaterinfiltratie in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het voorzien van een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 3.456 liter met een oppervlakte van 5,76 m². Dit voldoet. Een infiltratievoorziening moet steeds boven het grondwaterniveau worden geplaatst om de goede werking te garanderen. De geplande infiltratievoorziening zal op een te grote diepte geplaatst worden (zie het advies van Watering de Burggravenstroom). De maximale diepte wordt in de voorwaarden opgenomen.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt in functie van 3 toiletten en 3 wasmachines.

De aanvraag ligt volgens de zoneringskaarten van VMM in "Centraal gebied". Dit plan voorziet de lozingsvoorwaarden waaraan een privaat rioleringsstelsel moet voldoen. In dit gebied geldt een gescheiden aansluitplicht op het openbare rioleringsstelsel. De aanvraag voorziet een septische put met capaciteit voor 10 personen en een gescheiden stelsel voor RWA en DWA met 2 aansluitputjes op de grens met het openbaar domein.

De aanvraag is conform de lozingsvoorwaarden van het zoneringsplan.

Gelet op de ligging van het project en de genomen compensatiemaatregelen kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de aanvraag geen schadelijk effect veroorzaakt aan de plaatselijke waterhuishouding. 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, indien de geplande infiltratievoorziening boven het grondwaterniveau wordt geplaatst.

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 omgevingsvergunningaanvraag. 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 (zoals vermeld in art. 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013) is niet vereist, omdat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die het decreet daarvoor heeft bepaald.

Mobiliteitstoets

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

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag moet voldoen met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 betreffende toegankelijkheid. Dit wordt dan ook als uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd.

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). Bijkomend wordt de stedenbouwkundige gemeentelijke verordening inzake 'kwaliteit woonentiteiten', goedgekeurd door de gemeenteraad van deelgemeente Zomergem, als richtlijn binnen deelgemeente Waarschoot (9950 Lievegem) toegepast.

Functionele inpasbaarheid

De omgeving kenmerkt zich door hoofdzakelijk gesloten en enkele halfopen bebouwingen met woon- en handelsfunctie. Het projectgebied situeert binnen de dorpskern van Waarschoot. De aanvraag betreft het slopen van een bestaande handelswoning en het bouwen van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten (woondichtheid van max. 45 wooneenheden/ha) en bijhorende parkeergelegenheid voor 6 wagens. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

In de aanvraag worden 6 niet-overdekte parkeerplaatsen voorzien in open lucht bereikbaar vanop het openbaar domein door middel van een 3,00m brede doorrit. 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 plaatselijk in een verhoogde verkeersgeneratie voor deze locatie. Van verkeer voor één woonentiteit en een kleine handelszaak naar verkeer voor drie woonentiteiten. Echter, zoals opgenomen in de aanvraag worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien met een zo beperkt mogelijke verharde oppervlakte. Het openbaar domein dient niet aangepast te worden in functie van de geplande doorrit. Verder wordt een gemeenschappelijke overdekte fietsenstalruimte voorzien (6 plaatsen).

Er is bijgevolg voldoende auto- en fietsenstalplaatsen per woonentiteit beschikbaar. De parkeernorm bij meergezinswoningen binnen Lievegem wordt zowel voor gemotoriseerd (auto) als traag verkeer (fiets) gerespecteerd. De geplande parkeerruimte wordt in waterpasserende verhardingsmaterialen aangelegd.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn afwijkend ten opzichte van de bestaande context, maar

liggen in lijn met de nabije omgeving. De woondichtheid voor deze aanvraag zal immers toenemen tot ca 45 wooneenheden/ha. Dergelijke woondichtheid wordt voor meergezinswoningen op deze locatie als aanvaardbaar beschouwd.

Daarnaast kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanvraag wat korrelgrootte en gabarit betreft aansluit op de aanpalende bebouwing. De nieuwbouw kent een beperkte bouwdiepte van 15,13m op het gelijkvloers en 10,00m op niveau +1 (excl. 3,00m brede uitpandige terraszone), wat gezien de perceeloppervlakte, perceeldiepte en gelijkaardig bestaande naastliggende panden aanvaardbaar is. De maximale kroonlijst- en nokhoogtes van 5,75m en 11,10m sluiten aan op de naastliggende bebouwing (Nieuwstraat 14) en doen geen afbreuk aan de visuele inpasbaarheid in de omgeving.

De geplande woonentiteiten met een nuttige vloeroppervlakte van 80,30m², 101,58m² en 72,52m² betreffen voldoende ruime woonoppervlaktes met een goede variatie aan aanbod. De leefruimtes zijn voldoende ruim, wat ten goede komt aan de leef- en woonkwaliteit. Elk woonlokaal heeft toegang tot rechtstreeks daglicht en voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Verder is er ook een gemeenschappelijke afvalberging en fietsenstalruimte voorzien. Het perceel wordt niet overbezet qua bebouwing of verharding. De private buitenruimtes (per woonentiteit) en beschikbare gemeenschappelijke groenzone zorgen voor voldoende wooncomfort en -kwaliteit. De groenzone is voldoende diep en niet overbezet qua bebouwing of verharding.

Bodemreliëf

De bodem is reeds verstoord met bebouwing. Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De bebouwing richt zich met het gabarit en afstanden naar de bebouwing in de nabije omgeving. De geplande uitpandige terraszones op niveau +1 en de dakverdieping werden op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst zodoende zijdelingse inblik naar aanpalende percelen te beperken.

De aanvraag is niet in strijd met lichten en zichten.

Resultaten openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Standpunt van de aanpalende bureu m.b.t. scheidingsmuren

Het standpunt van de aanpalenden werd opgevraagd en leverde volgend bezwaarschrift op:

Bezwaar:

“Na inzage van desbetreffend dossier bij jullie diensten, heb ik volgende bezwaren/opmerkingen welke ik hieronder opsom.

Ik woon op de eerste verdieping Nieuwstraat, 10 te 9950 Waarschoot. Dit is een gezins appartement gelegen boven de aldaar gevestigde gemeentelijke bibliotheek. Dit is tevens het pand gelegen naast de oude viswinkel waarvoor aanvraag tot nieuwbouw in vermeld dossier.

De gemeentelijke bibliotheek en ik delen een gezamenlijke ingang/toegang welke doorgaat naar het achterop gelegen gemeentelijk cultureel centrum/feestzaaltje. Deze gang is voorzien van een plat roofing dak en is zeker zo'n 7,8 meter breed en grenst aan het plattedak van de oude viswinkel ernaast. Aan de R-gevel van het pand de oude viswinkel is er een ruimte voorzien met ook een plat roofing dak welke gelijk staat aan het platte dak van mijn gang/ingang.

Dwz dat er een platdak is bij mij van zeker zo'n 1,8 meter breed en een platdak is bij de buur viswinkel van zeker zo'n 3,5 meter. Pos daarnaast is er de R-gevel van de buur viswinkel. Alzo is er tussen onze gevels op huidig ogenblik zo'n 4,8 meter welke ik niet graag had gewijzigd gezien.

De buur had zijn nieuwe R-gevel van zijn nieuwe pand dicht naar mij willen laten plaatsen. Dit houdt in dat de mogelijke nieuw R-gevel van de buur zou geplaatst worden tot op de perceelsgrens terwijl er nu nog een opening/platdak van zo'n 3,5 meter is. De nieuwe zijgevel van de buur zou 3,5 meter dicht naar mijn platdak komen.

De opening tussen onze gevels zou verkleinen van zo'n 4,8 naar 1,8 meter.

Tevens als de nieuwe R-gevel tot op de perceelsgrens zou komen, zou ik heel wat lichtverlies en zonnewarmte verlies hebben. Ik heb op mijn zijgevel ook nog 4 kleine ronde sierramen van mijn living, 2 kipramen van mijn gang en wc, en daarna 2 grote ramen van mijn 2 kinderslaapkamers.

Tussen de huidige opening/breedte van de huidige 2 gevels schijnt het licht en de zon elke dag. Dit geeft zowel heel veel licht als warmte aan mijn 8 zijramen en mijn gehele appartement.

Als het nieuwe gebouw zijn R-gevel dicht zou komen, zal ik uiteraard heel wat licht verlies en warmte verlies hebben. Dit zou niet het geval zijn mocht de nieuwe R-gevel op dezelfde plaats blijven staan.

De voorgevel van het nieuwe pand zou ook meer naar voor tot de rooilijn geplaatst worden terwijl de huidige oude voorgevel nu gelijkstaat met mijn gebouw/gevel.

Door de nieuwe voorgevel zou mijn appartementsvoorgevel 5 meter achteruit staan met gevolg opnieuw veel licht en warmte verlies.

Ik zou preferen dot de vooropgestelde nieuw R-gevel van het nieuwe pand op de zelfde plaats komt te staan alwaar deze nu staat zodat de huidige opening dmv de platte daken van de buur en mezelf behouden blijven.

Aan de achterzijde van het plan is er op het eerste verdiep een appartement met terras en een soort ballustrade. Dit houdt een mogelijk inkijk naar de 2 slaapkamers van mijn kinderen.

Om dit te voorkomen zou het wenselijk zijn dit terras te voorzien van anti doorkijk glas of dergelijk en zeker op de zijkant van een grotere hoogte (zo'n 1,8 à 2 meter) om de inkijk naar mijn 2 kinderslaapkamers te voorkomen.

Gezien dit een voorontwerp betreft, had ik graag gehad dat uw diensten hiermede rekening willen houden.

Aanvrager was reeds op de hoogte van mijn opmerkingen gelet deze deels dezelfde zijn als bij zijn vorige aanvraag.

Graag per kerende uw gevolg aan dit schrijven waarvoor alvast mijn dank."

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De bestaande bebouwing voorziet in slechts 1 bouwlaag ter hoogte van de aansluiting met Nieuwstraat 10, waardoor de afstand tussen de muren op de eerste verdieping tussen Nieuwstraat 10 en 12 ca 4,80m bedraagt. In de nieuwe situatie wordt dit gereduceerd tot 1,8m waardoor lichtinval in het appartement Nieuwstraat 10 wordt gereduceerd.
2. De voorbouwlijn van de nieuwe bebouwing komt tot tegen de voorste perceelsgrens, waar de bestaande voorbouwlijn deze van het gebouw Nieuwstraat 10 volgde. Dit maakt dat de ramen vooraan minder licht en zonnewarmte binnentrekken.
3. Het terras op de eerste verdieping is niet voorzien van een zichtschermb, en situeert zich ter hoogte van de 2 slaapkamers van het appartement Nieuwstraat 10, wat mogelijk inkijk geeft (van het terras naar de slaapkamers).

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

1. Ontvankelijk en ongegrond. De nieuwbouw meergezinswoning volgt het gabarit van de aanpalende bebouwing te Nieuwstraat 14. De kroonlijst-, nokhoogte en bouwdiepte wordt overgenomen. Ten gevolge van de beperkte bouwdiepte op niveau +1 (10,00m t.o.v. de

voerste perceelsgrens) zullen de aanwezige raamopeningen van Nieuwstraat 10 (eveneens op niveau +1) niet uitkijken op een nieuwe blinde gevelmuur. De nieuwe achtergevellijn van de nieuwbouw komt namelijk niet zo diep. Er kan nog steeds natuurlijk licht invallen.

2. Ontvankelijk en ongegrond. In de straat is bebouwing tot tegen de voorste perceelsgrens niet ongebruikelijk. De nieuwbouw respecteert het bestaande gabarit van de aanpalende panden zo maximaal mogelijk.
3. Ontvankelijk en ongegrond. Het terras op niveau +1 situeert op minstens 2,13m van de zijdelingse perceelsgrens. De totale afstand tussen het terras en het aanpalende gebouw (Nieuwstraat 10) bedraagt ca 3,93m. Volgens het Nieuw Burgerlijk wetboek is een zijdelingse afstand van 1,90m (zonder zichtscherm) tot de perceelsgrens reeds voldoende. Een afstand van 2,13m voldoet hier dus aan.

Bespreking adviezen

Het advies afgeleverd door De Watergroep, Fluvius, Hulpverleningszone centrum, Proximus, en Telenet wordt bijgetreden. Er wordt in de voorwaarden opgenomen dat het advies, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen integraal moet worden nageleefd.

Het advies van Watering de Burggravenstroom wordt bijgetreden, met volgende opmerking: Er wordt in de voorwaarden opgenomen dat het geplande infiltratiesysteem boven de GHG moet geplaatst worden.

Het advies afgeleverd door Lievegem – Wegenis/mobiliteit wordt eveneens bijgetreden en als voorwaarde opgenomen.

Het advies afgeleverd door Lievegem - CRAB wordt bijgetreden. Volgende adressen worden toegekend: Appartement 1 - gelijkvloers: Nieuwstraat 12/001, 9950 Lievegem; Appartement 2 – eerste verdieping: Nieuwstraat 12/101, 9950 Lievegem; Appartement 3 – tweede verdieping: Nieuwstraat 12/201, 9950 Lievegem. Op de brievenbussen moeten duidelijk de huisnummers en namen vermeld zijn.

Advies omgevingsambtenaar

Gunstig, mits de volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- De achterliggende parkeerruimte moet vlot bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. Er worden geen aanpassingen van het openbaar domein i.f.v. de creatie van een voldoende ruime draaicirkel toegestaan.
- De geplande verharding wordt in waterpasserende verhardingsmaterialen aangelegd.
- De infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de geplande infiltratievoorziening moet boven de GHG (i.e. 50-70 cm onder het maaiveld) geplaatst worden en bedraagt minimaal 4,57 m² en 2.858 l.
- Voorwaarden adviesinstanties:
 - Het advies van Hulpverleningszone Centrum afgeleverd op 6 juni 2022 met reglementeringen, algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Telenet afgeleverd op 1 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Proximus afgeleverd op 8 juli 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 9 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van De Watergroep afgeleverd op 7 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
- De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd.

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.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning voor de aanvraag ingediend door [REDACTED] - O/2022/184 - het slopen van een handelswoning (regularisatie) en bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden in gesloten bebouwing, gelegen te Nieuwstraat 12 te 9950 Lievegem, met als voorwaarden:

- De achterliggende parkeerruimte moet vlot bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. Er worden geen aanpassingen van het openbaar domein i.f.v. de creatie van een voldoende ruime draaicirkel toegestaan.
- De geplande verharding wordt in waterpasserende verhardingsmaterialen aangelegd.
- De infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de geplande infiltratievoorziening moet boven de GHG (i.e. 50-70 cm onder het maaiveld) geplaatst worden en bedraagt minimaal 4,57 m² en 2.858 l.
- Voorwaarden adviesinstanties:
 - Het advies van Hulpverleningszone Centrum afgeleverd op 6 juni 2022 met reglementeringen, algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Telenet afgeleverd op 1 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Proximus afgeleverd op 8 juli 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 9 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
 - Het advies van De Watergroep afgeleverd op 7 juni 2022 met algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen, moet integraal worden nageleefd.
- De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd.

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 rioolaansluitingen 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

Voorwaarden brandpreventie:

- De woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De vergunninghouder dient correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen, conform de norm NBN EN 14604.

Artikel 5

Voorwaarden meergezinswoning:

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.fluvius.be.

Artikel 6

Voorwaarden publiek toegankelijke gebouwen:

De aanvrager heeft de verplichting om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 5 juni 2009 (B.S. 2 september 2009) en in werking getreden op 1 maart 2010.

Artikel 7

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 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart

binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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 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
Tony Vermeire

Voor éénsluitend afschrift:
Lievegem, 20 juli 2022

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Tony Vermeire



Ondertekend door Tony Vermeire (Signature) 
Datum: 2022.07.20 12:11:23 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: LIEVEGEM

Ondertekend door Eddy De Mits (Signature)
Datum: 2022.07.20 17:34:28 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: LIEVEGEM

