

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

| | |
|---------------------------------|---|
| Projectnaam | : bouwen van een woning voor Giel Delaere, Elleboogstraat lot 4 Spierre Helkijn |
| Dossiernummer Omgevingsloket | : OMV_2020057643 |
| Gemeentelijk dossiernummer | : 2020.8 |
| Type dossier: | : Aanvraag omgevingsproject 2019 |

De aanvraag werd ingediend door de heer giel delaere wonende te Sint-Maartensveldstraat 1E te 8850 Ardoonie.

De aanvraag werd ontvangen op 5 mei 2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **20 mei 2020**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 556 D.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een ééngezinswoning**.

De aanvraag omvat:

-stedenbouwkundige handelingen

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

- Het gewestplan is vervangen door het Gemeentelijk RUP Elleboogstraat.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De voorziene garage geeft wel uit op de garageweg die zich langs de achterkant van het perceel bevindt, gelegen in het BPA Centrum.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elleboogstraat, goedgekeurd dd. 25 juli 2013.
- De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van de verkaveling 2011.3 en de verkavelingswijziging 2014.2.

2. Historiek

Er zijn volgende relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel:
Omgevingsvergunningen

- 2019.27 met als onderwerp nieuwbouw ééngezinswoning op het adres Elleboogstraat werd vergund door het cbs in de zitting van 11.09.2019.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- Nieuwbouw ééngezinswoning.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- Er werden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd.

Beschrijving van de plaats en de handelingen

Het perceel van de aanvrager is gelegen in de Elleboogstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg in het centrum van de deelgemeente Helkijn. De omgeving wordt gekenmerkt door een recente verkaveling en open landbouwgebied aan de overkant van de straat.

De aanvrager kreeg op 17 september 2019 reeds een vergunning voor het bouwen van een aaneengebouwde ééngezinswoning op lot 4 van de verkaveling (een perceel van 296 m²), met omgevingsnummer 2019086880. De aanvrager wenst een aantal wijziging uit te voeren aan het originele plan. Voor het grootste deel betreffen dit interne wijzigingen (bv. uitbreiding van de berging en herindeling van de kamers op het verdiep). De buitenwerken blijven beperkt tot het wijzigen van een deel van het uitzicht van de voorgevel, waarbij het donkergrijs volkernpaneel gedeeltelijk vervangen wordt door bruinrode bakstenen. Ook aan de achtergevel zijn er een aantal wijzigingen: zo wordt de bakstenen muur langs het terras op het eerste verdiep vervangen door een ondoorzichtig scherm van 1,9 m hoog en zal er op het tweede verdiep geen terras meer voorzien worden. Voor het overige blijft het ontwerp van de woning behouden.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden. Conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vroeg het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen.

Resultaat:

Gedurende de periode van de raadpleging werden geen bezwaren/opmerkingen geformuleerd.

5. Adviezen

Intercommunale Leiedal

Het dossier werd op 4 juni 2020 voor advies overgemaakt aan de Intercommunale Leiedal. Het advies werd ontvangen op 30 juni 2020 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden gesteld in het advies worden integraal overgenomen in dit advies en dienen strikt gerespecteerd te worden.

6. Watertoets

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte (<0,1ha) en ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstromingen. Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater: net als in de vorige aanvraag wordt er een regenwaterput van 10.000 liter met hergebruik voorzien, in combinatie met een infiltratievoorziening met een volume van 937 liter en een referentie oppervlakte van 1,5 m², het terras watert af in de naastliggende onverharde ruimte zodat het water van de verhardingen infiltreert in de bodem. Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt zal zijn.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

a) Toetsing aan de vigerende voorschriften

Gewestplan

Het gewestplan is vervangen door het Gemeentelijk RUP Elleboogstraat.

Bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De voorziene garage geeft wel uit op de garageweg die zich langs de achterkant van het perceel bevindt, gelegen in het BPA Centrum.

Gemeentelijk RUP

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elleboogstraat, goedgekeurd dd. 25 juli 2013. Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het RUP aangezien deze dezelfde zijn als deze van de verkaveling (zie hieronder).

Verkaveling

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling Elleboogstraat, goedgekeurd 4 februari 2014. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling gezien de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties gerespecteerd wordt, er meer dan één parkeerplaats op privaat terrein voorzien wordt, de woning voorzien wordt binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan, de totale bebouwde oppervlakte kleiner is dan het maximum van 60 %, de voorgevel op de rooilijn voorzien wordt, de zijgevels op de perceelgrenzen ingeplant worden, de typologie gerespecteerd wordt, de dakvorm gerespecteerd wordt, de bouwdiepte gerespecteerd wordt, het dakterras tot op 2 m van de kavelgrenzen voorzien wordt, het ondoorzichtig scherm van het dakterras 1,9 m hoog is, het vloerpeil gerespecteerd wordt, de vrije zijgevels als wachtgevels opgericht worden, de garage binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan opgericht wordt, de maximale bouwhoogte gerespecteerd wordt, de garage in metselwerk uitgevoerd wordt, er een groendak voorzien wordt, de maximale verharde oppervlakte gerespecteerd wordt, de verharding naar de tuin afwatert en alle voorziene afsluitingen groen zijn van karakter.

b) Toetsing aan de Goede Ruimtelijke Ordening

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning in een vergunde, niet ervallen verkaveling. Gezien de omgeving gekenmerkt wordt door woonfuncties is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Conform de verkavelingsvoorschriften wordt een garage opgericht die bediend wordt via een bestaande garageweg. Hierdoor zijn er minstens twee parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor de eventuele impact op de mobiliteit heel beperkt is.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Conform de verkavelingsvoorschriften wordt een aaneengebouwde ééngezinswoning voorzien van twee bouwlagen en een hellend dak. De schaal is hierbij in overeenstemming met de omgeving. Door het voorzien van een rijwoning (waarbij geen ongebruikte zijtuinen verloren gaan) wordt een gunstig effect gecreëerd ten opzichte van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de omgeving. De op het inplanting aangeduide erfscheiding worden voorzien als groene, streekeigen hagen. Hetgeen het algemene groene karakter van de verkaveling ten goede komt. De aangevraagde wijzigingen zijn niet van die omvang dat ze de aard van de woning wijzigingen.

Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf

Het ontwerp van de woning wordt gekenmerkt door de drie voorziene terrassen op het eerste en het tweede verdiep. Deze terrassen stellen de aanvrager in staat om maximaal van zijn woning en het omliggende landschap te genieten. Het bodemreliëf blijft (met uitzondering van een kleine verhoging van het vloerpeil van de woning) ongewijzigd. De aangevraagde wijzigingen zijn niet van die omvang dat ze het uitzicht van de woning wijzigingen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen hinder te verwachten die de normale burenhinder overschrijdt. Tijdens de adviesvraag aan de burens zijn er dan ook geen bewaren en/of opmerkingen

ontvangen. Het ontwerp stoort de omwonenden niet qua zicht, zonlicht en privacy. Het ontwerp stoort de goede ruimtelijke ordening niet.

c) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste Weg

De percelen zijn bereikbaar vanaf een volledig uitgeruste gemeenteweg.

Maximum volume bedrijfswoningen

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

Niet van toepassing.

Rooilijn en reservatiestrook

Niet van toepassing.

d) Standpuntbepaling intergemeentelijk omgevingsambtenaar inzake ruimtelijke ordening

- Omwille van bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk-stedenbouwkundig verantwoord is of kan gebracht worden.
- De dienst adviseert dat de aanvraag verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving, strookt met een goede plaatselijke aanleg, en stelt aan het College voor om een vergunning te verlenen onder de hierna volgende bijzondere en algemene voorwaarden:
 - Het advies van de Intercommunale Leiedal dient strikt gevolgd te worden.

8. Advies GOA en voorstel van voorwaarden

Advies

Voorwaardelijk gunstig

Bijzondere voorwaarden:

- Het advies van de Intercommunale Leiedal dient strikt gevolgd te worden.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het College van Burgemeester en Schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN 14 juli 2020 HET VOLGENDE:

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals opgebouwd in het verslag van de intergemeentelijke omgevingsambtenaar (d.d. 08/07/2020).
2. De omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door meneer **Giel Delaere Moolaert** wonende te **Sint-Maartensveldstraat 1E** te **8850 Ardoois Scholengroep** met als onderwerp: **bouwen van een ééngezinswoning** gelegen te **Elleboogstraat** en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 556 D te vergunnen met een vergunningstermijn van onbepaalde duur.
3. Volgende bijzondere voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - De voorwaarden gesteld in het advies van de Intercommunale Leiedal dient strikt gerespecteerd te worden.

Hoogachtend,
namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De algemeen directeur,

Wout Lefebvre

De Burgemeester,

Dirk Walraet

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep) HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 52.

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

Art. 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Art. 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.

Art. 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 99.

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert 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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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.

§ 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.

Art. 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9.