

BESLISSING VAN HET SCHEPENCOLLEGE
GENOMEN IN ZITTING VAN 10 JANUARI 2022

Aanwezig:

Bart Van Hulle, Burgemeester;
Nicole Maenhout, Rudiger De Smet, Jason Van Landschoot en Stefaan Heyndriks, Schepenen;
Koen Cromheecke, Algemeen directeur wn..

Verontschuldigd:

Peter E. Van Hecke en Glenn Longeville, Schepenen;

OMV 2021403 - VERKAVELING OUDE GENTWEG LOT 1-13 - HET BOUWEN VAN 13
KOPPELWONINGEN EN 10 CARPORTS

Juridische gronden

- Het decreet van 5 april 1995, en later wijzigingen, houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM);
- Het decreet van 21 oktober 1997, en later wijzigingen, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- Het decreet van 18 juli 2003, en latere wijzigingen, inzake het Integraal Waterbeleid;
- Het decreet van 25 april 2014, en later wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning (afkorting: Omgevingsvergunningsdecreet);
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995, en latere wijzigingen, houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 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;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015, en latere wijzigingen, tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (afkorting Omgevingsvergunningsbesluit).

Feiten

- De omgevingsvergunningsaanvraag (projectnummer omgevingsloket: OMV_2021129778) op 25 augustus 2021 ingediend door Novus Construct BV, Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor een project, met als voorwerp: **het bouwen van 13 koppelwoningen en 10 carports**.
- Gelegen te: Oude Gentweg (lot 1-13), 9990 Maldegem
Kadastraal gekend: afdeling 1 sectie C nr. 21F
- Volgende werken worden aangevraagd:
 - Carport lot 7
 - Fietsenstalling
 - Carports lot 14-18

- Carport lot 8
 - Lot 1
 - Lot 2
 - Lot 3
 - Lot 4
 - Lot 5
 - Lot 6
 - Lot 7
 - Carport lot 5
 - Lot 9
 - Lot 10
 - Lot 11
 - Lot 12
 - Lot 13
 - Carport lot 6
 - Lot 8
- Vorige dossiers van toepassing op deze locatie:
 - 20207 - verkavelingsaanvraag voor 13 loten voor eengezinswoningen, 6 loten voor carports en nieuw openbaar domein 21 december 2020 (Omgevingsvergunning verkavelen gronden of bijstelling)
 - 1983156 - het bouwen van een showroom + woning (wijziging ontwerp) 5 december 1983 (Stedenbouwkundige vergunningen)
 - 2003219 - slopen woning 1 september 2003 (Stedenbouwkundige vergunningen)
 - 2012281 - bouwen van 3 handelsruimtes en aanleg van bijhorende parking en slopen van bestaande bebouwing 19 november 2012 (Stedenbouwkundige vergunningen)
 - Op 4 oktober 2021 werd de aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard;
 - Tijdens de periode van 15 oktober 2021 tot 13 november 2021 werd een openbaar onderzoek gehouden;
 - Uit het proces-verbaal van het openbaar onderzoek dd. 19 november 2021 blijkt dat geen schriftelijke en/of mondelinge bezwaren en opmerkingen werden ingediend;
 - De ligging van het project in een van het gewestplan Eeklo-Aalter;
 - Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;
 - De laatste beslissingsdatum van dit dossier is 17 januari 2022.

Adviezen

- Het 'geen advies' advies van Vlaamse Milieumaatschappij;
- Het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 8 oktober 2021;
- Het gunstig advies van Polder van Maldegem afgeleverd op 15 november 2021;
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 22 december 2021 dat als volgt luidt:

Omgevingsadvies

1. Planologische toetsing

Toetsing van de stedenbouwkundige basisgegevens uit gewestplannen, plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingen en verordeningen + bijhorende voorschriften:

Gewestplan:

De aanvraag is volgens het gewestplan EEKLO-AALTER (K.B. 24/03/1978) geheel gelegen in een **woongebied**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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 geheel in overeenstemming met de planologische bestemming van het Gewestplan, namelijk.

Plannen van aanleg:

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg (BPA).

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP):

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'PRUP Windlandschap Eeklo-Maldegem'. Dit werd definitief vastgesteld 13/03/2009.

Het goed is geheel gelegen in artikel 3.

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen (RUP):

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen (RUP).

Verkavelingen:

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-verniet verkaveling, gekend onder het nummer VK2020-7 goedgekeurd door het College van burgemeester en schepenen / Provincieraad op 21/12/2020. De bouwplaats bevat loten 1-13 in de verkaveling.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met de plannen:

De aanvraag is gedeeltelijk in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan en met de daaraan verbonden stedenbouwkundige voorschriften.

Hoofdstuk 1: Eengezinswoningen

Artikel 6: Architecturale kwaliteit

§1. Eengezinswoningen moeten beantwoorden aan het karakter, de schaal en het gangbare of aanvaardbare, duurzaam materiaalgebruik binnen de gemeente

§2. In de deekern Middelburg worden in de aangeduide zone enkel woningen, constructies met witte gevel toegestaan.

§3. Garages in de gevel worden enkel toegestaan voor zover ze maximaal 40% van de betrokken gevel uitmaakt.

§4. Volledig blinde gevels vooraan in het straatbeeld, worden niet toegelaten

De woningen en carports werden ontworpen conform de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften en verkavelingsplan. De garages in de gevel maken minder dan 40% van de betrokken gevel uit en er zijn tevens geen blinde gevels in het straatbeeld voorzien.

Artikel 7: Bouwhoogte

§1. De bouwhoogte ligt vast in het Gabarietenplan/RL van Maldegem.

§2. Bij gesloten en bij halfopen bebouwing sluiten de kroonlijsthoogte en de nokhoogte aan bij de aansluitende bebouwing.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van 13 gekoppelde woningen binnen een nieuwe, goedgekeurde verkaveling. De woningen voldoen aan de maximale bouwhoogte conform de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 8: Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte is 20 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Er kan op de verdieping een bouwdiepte van 15m worden toegestaan voor zover het project op die manier de

draagkracht van het eigen perceel, noch dat van de onmiddellijke omgeving overschrijdt.

De woningen voldoen aan de maximale bouwdiepte conform de verkavelingsvoorschriften. Deze bouwdiepte bedraagt maximaal 12,00 m op zowel het gelijkvloers als de verdieping.

Artikel 9: Bouwbreedte

Woningen zijn steeds minimum 7 meter breed, ongeacht de open, gesloten, of halfopen aard van de bebouwing.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van 13 gekoppelde woningen binnen een nieuwe, goedgekeurde verkaveling. De woningen maken volledig gebruik van de maximale bouwbreedte volgens het verkavelingsplan.

Artikel 10: Voldoende woonkwaliteit

§1. Woningen moeten beantwoorden aan minimale afmetingen en oppervlaktes om de woonkwaliteit te verzekeren.

§2. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer en de keuken bedraagt bij nieuwbouw minimaal 2,50m, voor de overige ruimtes kan de ruimte vanaf 1,80m hoogte meegerekend worden, behoudens voor dat deel dat de minimale oppervlakte overtreft.

§3. De woonkamer is minstens 24m² en de keuken is minstens 10 m² groot. Wanneer keuken en woonkamer één ruimte uitmaken, volstaat een min oppervlakte van 32m².

§4. Elke woonentiteit beschikt over één slaapkamer van minstens 12m², de minimum vloeroppervlakte van de overige slaapkamers bedraagt minstens 8m².

§5. De woonkamer, keuken en slaapkamer moeten rechtstreeks daglicht ontvangen.

§6. Elke woonentiteit dient over minstens één toilet en één sanitair blok met douche of bad te beschikken.

Alle woningen hebben een vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van minimaal 2,50 m op zowel het gelijkvloers als de verdieping. De slaapkamers op de verdieping bevinden zich deels onder het hellend dak, waardoor de hoogte plaatselijk beperkter is. Echter voldoen deze slaapkamers aan de minimaal vooropgestelde oppervlaktes. Ook de oppervlaktes van de woonkamers en keukens voldoen aan de norm (zie plannen). Alle woonkamers en slaapkamers ontvangen rechtstreeks daglicht. Elke woonentiteit beschikt over een toilet op het gelijkvloers, een toilet en een badkamer op de verdieping.

Artikel 11: Voortuinstroken

Elke woning beschikt over een bouwvrije voortuinstrook van minstens 0 meter wanneer gebouwd wordt op de rooilijn. Wanneer het een gevel betreft waar geen garage is in voorzien is minstens 3 meter afstand nodig en minstens 5m ter hoogte van een garage. Verhardingen (inclusief kunstgras) dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. In het geval van bijkomende verharding, dient dit in waterdoorlatende verharding te worden aangelegd.

De woningen voldoen aan deze norm. Daar waar er inpandige garages aanwezig zijn, betreft de bouwvrije voortuinstrook minimaal 5,00 m. Daar waar geen inpandige garages zijn, betreft de bouwvrije voortuinstrook minimaal 3,00 m. De verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt, dit conform de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 12: Zijstroken

Elke open of halfopen woning beschikt over een zijstrook van minstens 3 meter. Verhardingen (inclusief kunstgras) dienen beperkt te blijven. In het geval van bijkomende verharding, dient dit in waterdoorlatende verharding te worden aangelegd.

De halfopen woningen hebben een bouwvrije zijtuinstrook van min. 3,00 m. De verhardingen, waar van toepassing zijnde, worden zoveel mogelijk beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt in waterdoorlatend materiaal voorzien.

Artikel 13: Tuinstrook

Elke eengezinswoning heeft een aaneengesloten tuinstrook van minstens 8 meter diep en/of deze aaneengesloten tuinstrook maakt minstens 25% van de gehele perceelsoppervlakte uit. Wanneer

deze minimale aaneengesloten tuinstrook niet gegarandeerd kan worden door de (maximale) bouwdiepte, vermeld in artikel 8, dan wordt de mogelijke bouwdiepte a rato verminderd. Verhardingen (inclusief kunstgras) dienen beperkt te blijven. In het geval van bijkomende verharding, dient dit in waterdoorlatende verharding te worden aangelegd.

De tuinstroken maken telkens voor meer dan 25% deel uit van de perceelsoppervlakte. De verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt tot het noodzakelijke en worden voorzien in waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de terrassen aan de achtergevels.

Artikel 14: Parkeervoorzieningen bij eengezinswoningen

Elke (nieuwbouw) eengezinswoning wordt voorzien van minstens één parkeerfaciliteit op het perceel.

Op deze wijze wordt getracht om de parkeerdruk op het openbaar domein te beperken. Doch, zonder uit oog te verliezen dat het niet aangewezen is dat in een straat met smalle rijwoningen het straatbeeld ontsiert wordt door voornamelijk garagepoorten.

Elke woning is voorzien van een privaatieve autostaanplaats onder de vorm van een carport of garage. Verder zijn de opritten voor de woningen met een inpandige garage minimaal 5,00 m lang, waardoor er daar ook een auto kan gestationeerd worden. Bijkomend zijn er langs de nieuw aan te leggen wegenis nog 2 publieke parkeerplaatsen voorzien en is er één extra carport aanwezig. Er kan gesteld worden dat er in de verkaveling voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Een garage (box) moet minstens 5,70 m lang, 3 m breed en 1,80 m hoog zijn of 18m² groot zijn, mits kan aangetoond worden dat de wagen vlot kan geparkeerd worden en er vlot in en uit de wagen kan gestapt worden. Er mogen geen obstructies zo geplaatst worden dat dit het parkeren en in- en uitstappen hindert (bv verwarmingsketel, tellers, wastafel, ...).

De garages hebben een diepte van minimaal 5,80 m en een breedte van minimaal 3,00 m. Deze diepte maakt het mogelijk om een wastafel, wasmachine en eventuele droogkast te plaatsen zonder hierbij het parkeren te verhinderen. Er is tevens telkens een extra bergruimte onder de trap naar de verdieping aanwezig.

Er dient aangetoond te worden dat er voldoende bergingsmogelijkheden zijn zodat de garage niet moet gebruikt worden als berging (bv wasmachine, droogkast, stofzuiger, voedingsmiddelen, tuinmateriaal ...)

De woningen met een inpandige garage hebben een afzonderlijke berging ter beschikking op de verdieping.

De standplaats in een overdekte ruimte is minstens 5 m lang, 2,50 m breed en 1,80 m hoog. Een standplaats in open lucht is minstens 5 m lang en 2,50 m breed. Ze moet rechtstreeks toegankelijk zijn langs een weg van minimum :

1° 5,50 m breedte als de standplaats een hoek tussen 90° en 60° vormt met die weg;

2° 4,50 m breedte als de standplaats een hoek tussen 60° en 45° vormt met die weg;

3° 3,50 m breedte als de standplaats een hoek tussen 45° en 0° vormt met die weg.

De carports hebben als minimale afmetingen 6,00 x 3,00 m en zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf de wegenis.

Artikel 15: Dakkapellen

Dakkapellen zijn toelaatbaar over de volledige gevelbreedte. Op het voorste dakvlak van open en half – open bebouwing zijn dakkapellen slechts toelaatbaar indien de dakhelling minstens 40° bedraagt.

Wanneer het dakkapel voorzien wordt in een half-open of gesloten bebouwing dient de zijde van de dakkapel gericht naar de aanpalende woning opgetrokken te zijn door ondoorzichtige materialen.

Op het achterste dakvlak van open en half – open bebouwing zijn dakkapellen steeds toelaatbaar. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder “dakkapel” verstaan: een uit het dakvlak vooruitspringend venster, niet zijnde een dakvlakvenster.

Het voorste dakvlak van de woningen heeft een minimale dakhelling van 40°. In dit voorste dakvlak zijn dakkapellen voorzien. De zijkanten van deze dakkapellen zullen afgewerkt worden in ondoorzichtige materialen (hout of leien).

Artikel 16: Garage en garagepoort
Niet van toepassing

Artikel 17: Uitsprongen op de rooilijn
Niet van toepassing

Artikel 18: Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie
Niet van toepassing

Artikel 19: Bouwen in tweede bouwzone
Niet van toepassing

Artikel 20: Rechtstreekse toegang tot elke woning vanaf het openbaar domein
Elk perceel waarop een nieuwbouw woning voorzien wordt, dient te beschikken over een volwaardige private toegang van minstens 4m breedte tot het openbaar domein.

Alle woningen grenzen aan een nieuw aan te leggen wegenis en hebben een rechtstreekse toegang tot deze.

Artikel 21: Machtigingen
Niet van toepassing

Artikel 22: Zorgentiteit
Niet van toepassing

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, alsook met de verkavelingsvoorschriften met name:

1) Functies en typologie

De verkaveling is bestemd voor ééngezinswoningen van het type halfopen en gesloten bebouwing. Loten 2, 5, 6 en 9 t.e.m. 12: gesloten bebouwing. Loten 1, 3, 4, 7, 8 en 13: halfopen bebouwing.

De aanvraag betreft 13 ééngezinswoningen van het type halfopen en gesloten bebouwing op de loten 1-13 van een goedgekeurde verkaveling. Verder worden er 10 carports voorzien conform het verkavelingsplan.

2) Inplanting van het gebouw

De op het plan aangegeven bouwdiepte is een maximumafstand. De op het plan aangegeven afstand tussen de zijkavelgrens en de zijgevel is een minimumafstand. De op het plan aangegeven afstand tussen de achterkavelgrens en de achtergevel is een minimumafstand.

Alle woningen worden ingeplant in de daartoe voorziene zones volgens het verkavelingsplan.

3) Aantal bouwlagen

Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt twee, eventueel met een hellend dak dat ingericht mag worden met woonruimtes.

Alle woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met hellend dak.

4) Volume

De dakvorm is vrij te bepalen. Per bouwblok dient het gabariet van alle woningen in dat blok dezelfde te zijn. De maximale hellingsgraad is 45°. Dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak. Alle materiaalgebruik in functie van het opwekken van hernieuwbare energie is toegestaan. De gezamenlijke breedte van de standvensters

en/ of dakkapellen mag max. 1/3 bedragen van de breedte van het dakvlak waarin de dakuitbouwen worden geplaatst.

De maximale kroonlijsthoogte is 6m. In een rij woningen met dezelfde voorbouwlijn dient de kroonlijsthoogte gelijk te zijn. Het eerste vergunde ontwerp is hierbij bepalend. In geval van hellende daken is de maximale nokhoogte 9m.

De woningen zijn voorzien van een hellend dak onder max. 37°. De maximale nokhoogte bedraagt 9,00. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5,60 m. Er worden dakkapellen voorzien. Conform artikel 4.4.1. van de VCRO wordt hiervoor een afwijking aangevraagd: "§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen." De breedte van de dakkapellen per lot in verhouding tot de lengte van de gevel

bedraagt als volgt:

- Lot 1: 100% (topgevel)
- Lot 2: +- 60% (2 dakkapellen)
- Lot 3: 30,36% (1 dakkapel)
- Lot 4: 31,85% (1 dakkapel)
- Lot 5: 64,29% (2 dakkapellen)
- Lot 6: 100% (topgevel)
- Lot 7: 31,85% (1 dakkapel)
- Lot 8 en 9: 0%
- Lot 10: +-45% (helft topgevel + 1 dakkapel)
- Lot 11: +-45% (helft topgevel + 1 dakkapel)
- Lot 12: 0%
- Lot 13: 23% (1 dakkapel)

Voor de loten 1, 2, 5, 6, 10 en 11 wordt bijgevolg een afwijking aangevraagd. De voorziene topgevels doorbreken eenzijdige architectuur en vormen een meerwaarde voor het uitzicht van de woningen. Bijkomend zijn dergelijke 'topgevels' als compleet architecturaal element/onderdeel op zich te aanzien en niet als dakuitbouw. De overige afwijkingen zijn als beperkt te aanschouwen, waarbij de tweede dakkapel per lot een meerwaarde vormt voor de woning en geen negatieve effecten met zich meebrengt. Verder kan gesteld worden dat de gezamenlijke breedte van de dakkapellen per bouwblok telkens kleiner is dan 1/3 van de breedte van het dakvlak. Ze voldoen tevens aan de maximale oppervlakte.

5) Materiaalgebruik

Vrij te kiezen, maar ze dienen eigentijds te zijn en te harmoniëren met de omgeving en met elkaar. Bij gekoppelde gebouwen worden per bouwblok gelijkaardige materialen gebruikt. Het eerste vergunde ontwerp is hierin richtgevend.

De gekozen materialen zijn passend voor een hedendaagse, modern-klassieke stijl. Door te kiezen voor een combinatie van twee verschillende kleuren gevelsteen samen met in en uitspringende volumes, wordt gezorgd voor tegelijk een harmonieus en gevarieerd geheel. Volgende materialen worden voorzien:

- Blauw-grijs gesmoorde pan
- Wit-grijs genuanceerde en rood-bruin genuanceerde gevelsteen
- Dorpels in blauwe hardsteen
- Buitenschrijnwerk in PVC zwart
- Regenwaterafvoeren in antrazink

6) Voortuinstrook

Verhardingen

Loten 1 t.e.m. 9:

Op deze loten is in de voortuinstrook enkel een verharding toegelaten als toegangspad naar de voordeur. Dit pad heeft een maximale breedte van 1.00m.

Loten 10 t.e.m. 13:

Op deze loten zijn enkel verhardingen voor voetpaden, opritten en autostalplaatsen toegelaten. De

oprit van het openbaar domein naar het privaat domein wordt in breedte beperkt tot 3,50 meter per inrit. Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

De loten 1-9 worden voorzien van een toegangspad naar de inkomdeur met maximale breedte van 1.00 m als enige verharding. Deze verharding zal bestaan uit waterdoorlatende verharding in klinkers met brede voeg. De loten 10-13 zijn voorzien van waterdoorlatende verharding in klinkers met brede voeg als oprit naar de inpandige garages en toegangspad naar de inkomdeur. Per lot bedraagt de breedte van de oprit 3,00 m.

Groenaanleg

De voortuinen moeten maximaal met groen ingevuld worden.

Naast de noodzakelijke verhardingen als toegang en oprit, worden er geen andere verhardingen voorzien. De overige delen van de voortuinstrook worden maximaal met groen ingevuld.

Constructies

De slikker zorgt ervoor dat het overstortende water via het oppervlak in de wadi kan stromen. Het is op elk lot verplicht om in de voortuinstrook een slikker te plaatsen op maaiveldniveau die dienst doet als overloop van de private regenwaterput.

De verharding in de voortuinstrook zal in een waterdoorlatend materiaal uitgevoerd worden, waardoor het hemelwater rechtstreeks in de grond op eigen terrein kan insijpelen. Elk lot zal voorzien zijn van een slikker als noodoverloop van de regenwaterput en infiltratievoorziening.

Op lot 8 is een carport toegestaan in de aangeduide zone. Deze zone mag niet overschreden worden. De carport mag maximaal bestaan uit 1 bouwlaag met plat of hellend dak en max. kroonlijsthoogte van 2,50m hebben. Deze zone is bestemd voor een carport en mag geen woonfunctie bevatten. De carport dient opgericht te worden in kwalitatieve materialen zodanig dat het een visueel geheel vormt met het hoofdgebouw.

In de daartoe voorziene zone volgens het verkavelingsplan, wordt op lot 8 een carport voorzien voor deze woning. Deze carport heeft geen woonfunctie. Ze wordt voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,50 m. De carport wordt, net zoals deze van lot 5, 6 en 7 en de loten 14-19, voorzien in hout.

7) Zijtuinstrook

Verhardingen

Op de loten 1, 3, 4, 7, 8 en 13 is in de zijtuinstrook enkel een verharding toegelaten als pad rond de woning. Dit pad heeft een maximale breedte van 1.00m. Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Enkel voor lot 3, 4 en 7 wordt het toegangspad van de voortuinstrook doorgetrokken in de zijtuinstrook, daar de inkomdeur zich daar bevindt. Verder worden er geen verhardingen voorzien in de zijtuinstrook.

8) Achtertuinstrook

Verhardingen

Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Elke woning is voorzien van een privaat terras in tegels over de breedte van de achtergevel en met een diepte van 3,00 m. Deze terrassen wateren af naar de tuin waar onmiddellijke bezinking mogelijk is. Verder worden er geen verhardingen voorzien in de achtertuinstrook.

Constructies

In de achtertuinstrook is slechts één bijgebouwen per lot toegestaan voor de loten 8 tem 13 zijn de bijgebouwen enkel toegelaten in de aangeduide zone. Per koppeling van bijgebouwen

op loten 4, 5, 8 t.e.m. 13 dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- constructies moeten uitgevoerd worden in duurzame materialen
 - de laatst bouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.
- Op loten 5, 6 en 7 is, naast het bijgebouw, een bijkomende carport toegestaan in de aangeduide zone. Deze zone mag niet overschreden worden. De carport mag maximaal bestaan uit 1 bouwlaag met plat of hellend dak en max. kroonlijsthoogte van 2,50m hebben. Deze zones zijn bestemd voor carports en mogen geen woonfunctie bevatten. De carports dienen opgericht te worden in kwalitatieve materialen zodanig dat zij een visueel geheel vormen met de hoofdgebouwen.

Er worden geen bijgebouwen voorzien in de achtertuinstrook. Voor de loten 5, 6 en 7 wordt een carport voorzien in de daartoe aangeduide zone volgens het verkavelingsplan. Deze carports worden afgewerkt met een plat dak, betreffen 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,50 m. Ze worden voorzien in hout. Er is geen woonfunctie aanwezig.

9) Afsluitingen

In de voortuinen mag enkel gebruik gemaakt worden van een levende haag, met een maximale hoogte van 100 cm. Andere afsluitingen in de vorm van muurtjes of draadafsluitingen zijn niet toegelaten. Op de zijkavelgrenzen die tevens een rooilijn zijn, zijn enkel paal en draad in combinatie

met streekeigen levende haag of paal en draad al dan niet in combinatie met heidematten toegelaten. In beide gevallen is een betonnen onderplaat toegelaten. De hoogte is max. 2.0m. Op de zijkavelgrenzen die geen rooilijn zijn en waar een hoofdgebouw tegenaan is gebouwd, is een tuinmuur toegelaten tot 3m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Bij aangrenzende woningen waarvan de voor en/of achtergevel niet in eenzelfde vlak liggen, is het omwille van bouwtechnische redenen toegelaten bij een gezamenlijke aanvraag stedenbouwkundige vergunning om het buitenspouwblad van de ene woning op het aangrenzende lot te voorzien. Dit geldt zowel in de voor- als achtertuin.

De eigenaar dient het buitenspouwblad van de buur te gedogen. Op de grenzen die tevens verkavelingsgrens zijn, moet een uniforme haag aangeplant worden.

Langsheen de rooilijn worden levende hagen met een maximale hoogte van 100 cm voorzien. Langsheen de zijkavelgrenzen die tevens een rooilijn zijn, wordt een paal- en draadafsluiting in combinatie met een levende haag voorzien. Deze hebben een maximale hoogte van 2,00 m. Langsheen de zijkavelgrenzen die geen rooilijn zijn, worden paal- en draadafsluitingen voorzien met een maximale hoogte van 2,00 m. Tussen de terrassen aan de achtergevels, wordt op de kavelgrens telkens een tuinmuur voorzien met een hoogte van 2,00 m en een diepte van 3,00 m. Op de grenzen die tevens verkavelingsgrens zijn, worden paal- en draadafsluitingen in combinatie met een levende haag voorzien.

10) Andere

Volgende loten worden aan elkaar gekoppeld om te garanderen dat de carports gekoppeld zijn aan de woningen zonder een oprit of inpandige garage.

- Lot 1 gekoppeld met carport op lot 19
- Lot 2 gekoppeld met carport op lot 18
- Lot 3 gekoppeld met carport op lot 17
- Lot 4 gekoppeld met carport op lot 16
- Lot 9 gekoppeld met carport op lot 14

Carport op lot 15 is niet gekoppeld aan een woning.

De carports worden voorzien zoals beschreven en aangeduid op het verkavelingsplan. Hierbij werd ook de fietsenberging opgenomen conform de verkavelingsvergunning.

11) Carports en bergingen

Carports en bergingen kunnen voorzien worden op de loten 14 tem 19. Deze loten zijn bestemd voor carports en bergingen en mogen geen woonfunctie bevatten. Er dient zeker 1 wagen gestald te kunnen worden. De overige ruimte mag ingericht worden als al dan niet afgesloten berging. Het geheel dient gelijktijdig of in een voorafgaande of aansluitende fase te worden opgetrokken met de nabijgelegen woningen en/of carports.

De carports worden voorzien zoals beschreven en aangeduid op het verkavelingsplan. Ze worden gelijktijdig met de woningen gebouwd.

Inplanting

De volledige oppervlakte van het lot mag bebouwd worden. Deze zone mag niet overschreden worden. Er wordt een specifieke ruimte voorzien die past in het geheel.

De carports omslaan de volledige oppervlakte van het lot conform het verkavelingsplan.

Volume

Max. 1 bouwlaag met plat of hellend dak.
Kroonlijsthoogte max. 2,50m.

De carports worden voorzien in hout, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 2,50 m.

Dakvorm

Plat of hellend dak.

Idem voorgaande

Materiaalgebruik

De constructies moeten worden opgericht in kwalitatieve materialen zodanig dat zij een visueel geheel vormen met de hoofdgebouwen.

Idem voorgaande

2. Omgevings- en overige juridische toetsing

Verordeningen:

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag. De gemeente Maldegem beschikt op het moment van de aanvraag over geen stedenbouwkundige verordening. De aanvraag dient te voldoen aan de van toepassing zijnde gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen.

Richtlijnen en omzendbrieven:

Omzendbrief 08/07/97 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Andere (zonerings)gegevens:

	Externe adviesinstantie:
De aanvraag is gelegen binnen het poldergebied (en/of aan een waterloop) in beheer bij de Polder van Maldegem.	Polder van Maldegem
	- Fluvius - De Watergroep (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening)
De aanvraag ligt in de adviescontour van de VMM.	Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
	Interne adviesinstantie:
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.	Dienst Openbaar domein, afdeling wegen en riolering (watertoets)
	- Dienst Milieu

	- Dienst Mobiliteit - Dienst Groen en waterwegen
--	---

Overige regelgeving:

Het decreet van 10/03/2017 houdende wijziging van het decreet van 15/07/1997 houdende de **Vlaamse Wooncode**, wat het verbeteren van de **brandveiligheid** door het algemeen invoeren van optische rookmelders betreft, bepaalt dat elke woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Uit de aanvraag blijkt dat hieraan voldaan is.

Openbaar onderzoek:

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers wel onder de omgevingsaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 13 vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het openbaar onderzoek liep van 15/10/2021 tot 13/11/2021.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen:

Er werden 4 externe adviezen opgevraagd:

Adviesinstantie:	ontvangen:	referentie:
Polder van Maldegem	15/11/2021	Adv/OMG/2021129778 Gunstig
Fluvius	///	Zie advies bij de verkavelingsaanvraag
De Watergroep	08/10/2021	/// Voorwaardelijk gunstig
Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)	///	Geen advies

- Polder van Maldegem: **gunstig**. Het advies omvat 1 pagina en de conclusie wordt hier integraal overgenomen.

Voor de verkaveling in zijn totaliteit werd voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Het onderhoud en herstel van de private grachten blijven ten laste van de vergunningshouder(s) of de latere koper(s). De afvoer van de waterlopen moet ten allen tijde gegarandeerd blijven voor alle woningen.

Advies: gunstig

- Fluvius: zie advies bij de verkavelingsvergunning.

- De Watergroep: **voorwaardelijk gunstig**. Het advies omvat 1 pagina en de conclusie wordt hier integraal overgenomen.

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is een uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): **geen advies**. Het schrijven omvat 1 pagina en de conclusie wordt hier integraal overgenomen.

Er werden geen Vlare II indelingsrubrieken aangevraagd waarvoor VMM - Kern

Adviseren Afvalwater en Grondwater adviesbevoegd is.

Interne adviezen:

Er werden 2 interne adviezen opgevraagd:

Adviesinstantie:	ontvangen:	referentie:
Dienst Openbaar Domein, afdeling wegen en riolering (Dienst Infrastructuur):	18/11/2021	DI 1959 Voorwaardelijk gunstig
Dienst Mobiliteit	02/12/2021	2021 403 Bouw 13 woningen en 10 carports Voorwaardelijk gunstig

- Gemeentelijke dienst openbaar domein, afdeling wegen en riolering: **voorwaardelijk gunstig**. Het advies omvat 1 pagina en de conclusie wordt hier integraal overgenomen.

Afgaande op de plannen en documenten bij de aanvraag is de verplichte keuring van de privé waterafvoer van toepassing. Na aanleg van de privé-waterafvoer en de aansluiting op het rioleringsnet dient het privaat stelsel te worden gekeurd. Het keuringsattest dient verplicht te worden bezorgd aan de gemeente Maldegem. Wie verzaakt aan de verplichting zal worden onderworpen aan een belasting op het niet-optimaal afkoppelen van de privé-waterafvoer. Het hemelwater op de **dakoppervlakten** van de woningen en de carports wordt afgevoerd naar de wadi's. Deze **collectieve infiltratievoorziening** is voldoende gedimensioneerd zodat voldaan wordt aan de gewestelijke verordening hemelwater. Gunstig

- Dienst Mobiliteit: **voorwaardelijk gunstig**. Het advies omvat 3 pagina's en de conclusie wordt hier integraal overgenomen.

Op basis van voorgaande argumenten wordt deze aanvraag gunstig beoordeeld, mits volgende voorwaarden:

- Langsparkeerplaatsen = breedte: 2 meter – lengte: 6 meter;
- De fietsenstalling voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het Fietsvademecum;
- Indien er in de toekomst bijkomende ontwikkelingen zouden worden voorzien, dient de ontsluiting via de nieuw aan te leggen weg van voorliggend project te gebeuren. Bijkomende ontsluitingen worden in de Oude Gentweg niet toegelaten;
- De nodige signalisatie conform de wegcode wordt geplaatst.

Watertoets:

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 is van toepassing op de voorliggende plannen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van bovengenoemd besluit.

Uittreksel uit het advies van: Dienst openbaar domein afdeling wegen en riolering;

Het hemelwater van de verharde grondoppervlakten (terrassen, opritten, paden) infiltreert door of naast de verharding in de bodem op eigen perceel. Het hemelwater op de dakoppervlakten van de woningen en de carports wordt afgevoerd naar de wadi's. Deze collectieve infiltratievoorziening is voldoende gedimensioneerd zodat voldaan wordt aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Het voorgelegde project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt m.b.t. de waterhuishouding.

Project-m.e.r.-screening:

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport of - screening te worden opgesteld.

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 habitatrictlijngebied. De opmaak van een natuurtoets is niet noodzakelijk.

Erfgoedtoets:

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.

Archeologietoets:

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:

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid:

Niet van toepassing.

3. Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar, luik milieu

///

4. Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar, luik vegetatiewijziging(en)

///

5. Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar, luik SH (stedenbouwkundige handeling)

Historiek / gekoppelde dossiers:

Overzicht dossiers (vergunning(en) en/of aktename(s)) die in het verleden werden verleend in verband met bovengenoemde inrichting en dewelke relevant zijn binnen het behandelen van de huidige aanvraag:

Dossier-nummer	OMV-nummer	Datum beslissing	Beslissings-instantie	Onderwerp > beslissing.
1983156		05/12/1983	CBS	Het bouwen van een showroom + woning (wijziging ontwerp) > Vergunning
2003219		01/09/2003	CBS	Slopen woning > Vergunning
2012281		19/11/2012	CBS	Bouwen van 3 handelsruimtes en aanleg van bijhorende parking en slopen van bestaande bebouwing > Vergunning
20207	OMV_2020023965	21/12/2020	CBS	Verkavelingsaanvraag voor 13 loten voor

				eengezinswoningen, 6 loten voor carports en nieuw openbaar domein > Voorwaardelijk vergund
--	--	--	--	--

Beschrijving van de bouwplaats, ligging en omgeving:

De aanvraag situeert zich in Maldegem, op het adres: Verkaveling Oude Gentweg lot 1-13, 9990 Maldegem.

Het perceel is kadastraal bekend onder:
43010_C_0021_F_000_00.

De omgeving bestaat uit:
eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak.

De aanvraag betreft het bouwen van 13 koppelwoningen en 10 carports.

Beoordeling van het aanvraagdossier:

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag is geordend binnen een vergunde en niet-ervallen verkaveling (VK2009-30) en in overeenstemming met de bestemming, maar niet met de stedenbouwkundige voorschriften. Volgens art. 4.4.1. §1 kan in een vergunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex, het aantal bouwlagen.

De gevraagde afwijkingen worden gunstig geadviseerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Ontleding van het project

Binnen de goedgekeurde verkaveling worden op de 13 voorziene percelen evenveel koppelwoningen voorzien. Het gaat om 3 entiteiten aan gegroepeerde woningen. De eerste cluster bevindt zich haast parallel aan de Oude Gentweg en bevat 6 ééngesinswoningen. Deze woningen grenzen allemaal aan de nieuw voorziene weg, met elke een eigen oprit.

De andere twee entiteiten liggen in elkaars verlengde, maar staan ongeveer 80° haaks op de eerste entiteit. Deze in elkaars verlengde liggende woningen zijn gegroepeerd in een cluster van 4 en 3, respectievelijk het dichtst en het verst verwijderd van de huidige Oude Gentweg. Deze laatstgenoemde woningen grenzen niet rechtstreeks aan de nieuw voorzien weg. De connectie tussen beide wordt gemaakt door middel van een tweespoor weg, dewelke voor een gedeeltelijke ontharding zorgt.

Voor alle 13 bovenvermelde woningen wordt gewerkt met twee bouwlagen, voorzien van een hellend dak.

Daarnaast worden binnen dezelfde verkaveling ook 10 carports voorzien.

Beoordeling van de adviezen

Het advies van de Polder van Maldegem wordt integraal bijgetreden.

Het advies van de Watergroep wordt integraal bijgetreden.

Het advies van de Vlaamse milieumaatschappij (VMM) wordt integraal bijgetreden.

Het advies van de Dienst Openbaar Domein, afdeling wegen en riolering (Dienst Infrastructuur) wordt integraal bijgetreden.

Het advies van de Dienst Mobiliteit wordt integraal bijgetreden.

Partiële conclusie:

De aanvraag wordt **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld.

Voorwaarden:

Zie algemene conclusie.

6. Algemene conclusie:

De aanvraag wordt **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld.

Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits het opleggen van de nodige voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden:

Onderstaande is een samenvatting van de voorwaarden en de adviezen en vervangt geenszins de adviezen. De adviezen, bijgevoegd in het dossier, zijn integraal van toepassing uitgezonderd voor die onderdelen die door de gemeentelijke omgevingsambtenaar gewijzigd.

De plannen zijn strikt te volgen uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen / voorwaarden werden geformuleerd. Die opmerkingen / voorwaarden krijgen voorrang op het plan.

- 1) Afgaande op de plannen en documenten bij de aanvraag is de verplichte keuring van de privé-waterafvoer van toepassing. Na aanleg van de privé-waterafvoer en de aansluiting op het rioleringsnet dient het privaat stelsel te worden gekeurd. Het keuringsattest dient verplicht te worden bezorgd aan de gemeente Maldegem. Wie verzaakt aan de verplichting zal worden onderworpen aan een belasting op het niet-optimaal afkoppelen van de privé- waterafvoer.
- 2) Het onderhoud en herstel van de private grachten blijven ten laste van de vergunningshouder(s) of de latere koper(s). De afvoer van de waterlopen moet ten allen tijde gegarandeerd blijven voor alle woningen.
- 3) De langsparkeerplaatsen dienen de volgende dimensies te hebben, breedte: 2 meter - lengte: 6 meter.
- 4) De fietsenstalling voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het Fietsvademeccum.
- 5) Indien er in de toekomst bijkomende ontwikkelingen zouden worden voorzien, dient de ontsluiting via de nieuw aan te leggen weg van voorliggend project te gebeuren. Bijkomende ontsluitingen worden in de Oude Gentweg niet toegelaten.
- 6) De nodige signalisatie conform de wegcode dient te worden geplaatst.
- 7) Aan de loten 1 t.e.m. 7 worden extra voorwaarden gekoppeld met betrekking tot de reliëfwijziging. Voor alle 7 loten is de verhoging in de voor- en zijtuin zoals aangegeven op de plannen toegestaan. De ophoging in de achtertuin is echter slechts beperkt toegestaan voor een strook tot 4 meter achter de achtergevel. Voorbij deze strook van 4 meter achter de achtergevel dient de initiële helling / het bestaande reliëf van het perceel zoals gedocumenteerd bij de verkavelingsaanvraag ongewijzigd te worden. Deze maatregel voorziet preventief in bescherming tegen wateroverlast ten aanzien van de eigen en de omliggende percelen.
- 8) Voor de loten 1 t.e.m. 3 worden daarenboven extra voorwaarden gekoppeld met betrekking tot de reliëfwijziging. De in de aanvraag aangegeven ophoging in de voor-, achter- en zijtuin voor deze loten is te hoog. Deze wordt beperkt tot TAW=+11.75 (= 10 cm boven het niveau de voorliggende 'weg'). Deze begrensd ophoging wordt voorzien om het niveauverschil tussen de loten 1 t.e.m. 3

en de hellende zijde langsheen de wadi te beperken / uit te balanceren.

9) Aangezien de ophoging in de voor-, achter- en zijtuin stroken voor de loten 1 t.e.m. 3 wordt beperkt, dient de vloerplas voor deze loten met eenzelfde hoogte te worden verlaagd. Zodoende dat het niveauverschil tussen het maaiveld en de vloerplas voor alle loten gelijkaardig blijft. De vloerplas voor desbetreffende loten wordt dan ook vastgelegd op TAW=+11.90 (= 25 cm boven het niveau de voorliggende 'weg').

10) Voor lot 1 geldt nog een extra voorwaarde. De ophoging in de zijtuin van desbetreffend lot werd in de bovenstaande voorwaarden vastgelegd. De breedte van deze strook wordt daarenboven beperkt tot 1 meter, gemeten vanaf de zijgevel. Deze maatregel garandeert een correcte afwatering aan de contour van de verkaveling.

Argumentatie

- Vanuit ruimtelijk oogpunt kan gesteld worden dat dat de inrichting, die het voorwerp van de voormelde omgevingsvergunningsaanvraag uitmaakt, verenigbaar is met de ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;
- Vanuit milieutechnisch oogpunt kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie mits naleving van de in onderhavig besluit opgelegde milieuvergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt;
- Er kan gesteld worden dat het project stedenbouwkundig, planologisch en milieuhygiënisch verenigbaar is en dat de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Besluit

eenparig

Artikel 1.

Aan Novus Construct BV, Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit de vergunning voorwaardelijk verleend voor een project, met als voorwerp: het bouwen van 13 koppelwoningen en 10 carports.

Gelegen te: Oude Gentweg (lot 1-13), 9990 Maldegem

Kadastraal gekend: afdeling 1 sectie C nr. 21F.

Volgende werken worden aangevraagd:

- Carport lot 7
- Fietsenstalling
- Carports lot 14-18
- Carport lot 8
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 4
- Lot 5
- Lot 6
- Lot 7
- Carport lot 5
- Lot 9
- Lot 10
- Lot 11
- Lot 12
- Lot 13
- Carport lot 6
- Lot 8

Artikel 2.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van volgende voorwaarden:

Onderstaande is een samenvatting van de voorwaarden en de adviezen en vervangt geenszins de adviezen. De adviezen, bijgevoegd in het dossier, zijn integraal van toepassing uitgezonderd voor die onderdelen die door de gemeentelijke omgevingsambtenaar gewijzigd.

De plannen zijn strikt te volgen uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen / voorwaarden werden geformuleerd. Die opmerkingen / voorwaarden krijgen voorrang op het plan.

1) Afgaande op de plannen en documenten bij de aanvraag is de verplichte keuring van de privé-waterafvoer van toepassing. Na aanleg van de privé-waterafvoer en de aansluiting op het rioleringsnet dient het privaat stelsel te worden gekeurd. Het keuringsattest dient verplicht te worden bezorgd aan de gemeente Maldegem. Wie verzaakt aan de verplichting zal worden onderworpen aan een belasting op het niet-optimaal afkoppelen van de privé- waterafvoer.

2) Het onderhoud en herstel van de private grachten blijven ten laste van de vergunningshouder(s) of de latere koper(s). De afvoer van de waterlopen moet ten allen tijde gegarandeerd blijven voor alle woningen.

3) De langsparkeerplaatsen dienen de volgende dimensies te hebben, breedte: 2 meter - lengte: 6 meter.

4) De fietsenstalling voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het Fietsvademeccum.

5) Indien er in de toekomst bijkomende ontwikkelingen zouden worden voorzien, dient de ontsluiting via de nieuw aan te leggen weg van voorliggend project te gebeuren. Bijkomende ontsluitingen worden in de Oude Gentweg niet toegelaten.

6) De nodige signalisatie conform de wegcode dient te worden geplaatst.

7) Aan de loten 1 t.e.m. 7 worden extra voorwaarden gekoppeld met betrekking tot de reliëfwijziging. Voor alle 7 loten is de verhoging in de voor- en zijtuin zoals aangegeven op de plannen toegestaan. De ophoging in de achtertuin is echter slechts beperkt toegestaan voor een strook tot 4 meter achter de achtergevel. Voorbij deze strook van 4 meter achter de achtergevel dient de initiële helling / het bestaande reliëf van het perceel zoals gedocumenteerd bij de verkavelingsaanvraag ongewijzigd te worden. Deze maatregel voorziet preventief in bescherming tegen wateroverlast ten aanzien van de eigen en de omliggende percelen.

8) Voor de loten 1 t.e.m. 3 worden daarenboven extra voorwaarden gekoppeld met betrekking tot de reliëfwijziging. De in de aanvraag aangegeven ophoging in de voor-, achter- en zijtuin voor deze loten is te hoog. Deze wordt beperkt tot TAW=+11.75 (= 10 cm boven het niveau de voorliggende 'weg'). Deze begrensde ophoging wordt voorzien om het niveauverschil tussen de loten 1 t.e.m. 3 en de hellende zijde langsheen de wadi te beperken / uit te balanceren.

9) Aangezien de ophoging in de voor-, achter- en zijtuin stroken voor de loten 1 t.e.m. 3 wordt beperkt, dient de vloerplas voor deze loten met eenzelfde hoogte te worden verlaagd. Zodoende dat het niveauverschil tussen het maaiveld en de vloerplas voor alle loten gelijkaardig blijft. De vloerplas voor desbetreffende loten wordt dan ook vastgelegd op TAW=+11.90 (= 25 cm boven het niveau de voorliggende 'weg').

10) Voor lot 1 geldt nog een extra voorwaarde. De ophoging in de zijtuin van desbetreffend lot werd in de bovenstaande voorwaarden vastgelegd. De breedte van deze strook wordt daarenboven beperkt tot 1 meter, gemeten vanaf de zijgevel. Deze maatregel garandeert een correcte afwatering aan de contour van de verkaveling.

Artikel 4.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 5.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 6.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen, beschreven in artikel 52 en volgende van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent of via www.omgevingsloket.be.

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 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 in kennisstelling 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.

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, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg. De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Artikel 73. Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Artikel 74. 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 dossiertaxi;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

NAMENS HET SCHEPENCOLLEGE:

Algemeen directeur wn.
(w.g.) Koen Cromheecke

Burgemeester
(w.g.) Bart Van Hulle

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Waarnemend algemeen directeur

Burgemeester

Koen Cromheecke

Bart Van Hulle

Auteur:

Nooshin Abbasabadi

Politiek verantwoordelijke:

Nicole Maenhout

Classificatie:

874.11 Vergunningsplicht - unieke omgevingsvergunning

Afschrift aan:

RO

aanvrager

adviesinstanties