



Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen
Zitting van maandag 30 juni 2025

Aanwezig:
Pieter De Crem, burgemeester

Michael Ally, Mathias Van de Walle, Dirk De Smul, Tom Pacqué, Herlinda
Trenson, Kristof De Blaere, Jelle Tillieu, schepenen

Luc Jolie, algemeen directeur

Provincie
OOST-VLAANDEREN

Arrondissement GENT

**Betreft: Collegebeslissing betreffende het verlenen van een omgevingsvergunning
(OMV_2025034663) in Aalter, Nieuwendorpe zn**

Het college,

Gelet op artikel 56 §2 van het decreet lokaal bestuur: het college oefent de bevoegdheden uit die eraan zijn toevertrouwd overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van dit decreet, of overeenkomstig andere wettelijke en decretale bepalingen;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, meer bepaald artikel 1.3.1.1. betreffende het uitvoeren van de watertoets door overheden die over een vergunning, een plan of programma moeten beslissen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en zijn wijzigingsbesluiten;

Gelet op het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 15 §1 dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg is bevoegd voor volgende aanvragen van: 1° de gemeentelijke projecten, 2° andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of deputatie bevoegd is;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II), met latere wijzigingen, inzonderheid deel 3 (betreffende het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden), deel 4 (betreffende de algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen) en deel 5 (betreffende de sectorale milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen);

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 maart 2006 houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen;

Gelet op de omgevingsvergunningsaanvraag digitaal ingediend op 18 maart 2025 door *Novus NV* voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing in Nieuwendorpe zn, en gekend in het kadaster als Aalter afdeling 7 sectie D nr. 764Z;

Gelet op de verklaring van volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag van 7 april 2025;

Gelet op de uiterste beslissingsdatum op 21 juli 2025;

Gelet dat de aanvraag behandeld kan worden conform de gewone procedure;

Overwegende dat de beoordeling van de voorliggende aanvraag als volgt kan worden gemotiveerd:

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert de aanvraag op 12 juni 2025 als volgt:

'Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het perceel is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter gelegen in een woongebied. Het perceel ligt ook binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan centrum Knesselare, meer bepaald in een zone waar geen meergezinswoningen zijn toegelaten. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel grond in twee kavels bestemd voor het bouwen van een vrijstaande woning. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Openbaar Onderzoek:

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 17 april 2025 t.e.m. 16 mei 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen:

Op 7 april 2025 werd advies gevraagd aan het *Agentschap Natuur en Bos*. Het advies werd ontvangen op 22 mei 2025 en luidt voorwaardelijk gunstig. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1472 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet, er wordt geen bos behouden. De bosbehoudsbijdrage van 12.364,80 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Het kappen van de bomen dient te gebeuren buiten het broedseizoen (niet in de periode van 15 maart tot 15 juli).

Op 7 april 2025 werd advies gevraagd aan *Creat*. Het advies werd ontvangen op 20 mei 2025 en luidt gunstig.

Op 7 april 2025 werd advies gevraagd aan *Fluvius*. Het advies werd ontvangen op 8 april 2025 en luidt voorwaardelijk gunstig.

Op 7 april 2025 werd advies gevraagd aan *Wyre*. Het advies werd ontvangen op 10 april 2025 en luidt gunstig.

Op 7 april 2025 werd advies gevraagd aan *Proximus*. Het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- gewestelijke hemelwaterverordening van 10 februari 2023;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 voor breedband;
- gemeentelijke algemeen gecoördineerde stedenbouwkundige verordening van 12 september 2022.

De aanvraag voldoet aan deze verordeningen.

Historiek van de vergunningen op het perceel:

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning (OMV_2024118058) voor het ontbossen van een perceel, het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing geweigerd op 3 februari 2025.

Project-MER-screening:

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.-screening.

Watertoets:

Het project is gelegen binnen een zone waarbij geen pluviale en/of fluviale overstroming werd gemodelleerd. Er zijn dan ook geen redenen om een bijkomende compensatie te voorzien.

Archeologie:

De oppervlakte waarop de aanvraag omgevingsvergunning van toepassing is, bedraagt minder dan 3.000 m². Voor de aanvraag is met toepassing van artikel 5.4.2° van het Onroerend Erfgoeddecreet geen archeologienota vereist.

Bescheiden wonen

De aanvraag valt niet onder de bepalingen van artikel 5.93 van de Codex Wonen Vlaanderen. Een bescheiden last dient niet te worden opgelegd.

Toetsing aan de omgevingseffecten:

De aanvraag zal zorgen voor een toename van het aantal voertuigbewegingen en bijgevolg voor een toename van de emissies. De afstand tot het dichtstbijzijnde SBZ-H bedraagt meer dan 2.000 m. Op basis van de studie, opgemaakt door VITO 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer', kan men vaststellen dat de 1%-de minimisdrempel niet wordt overschreden wanneer enerzijds het project niet meer dan 9.181.000 lichte voertuigen per jaar genereert of wanneer anderzijds het project niet meer dan 1.248.000 zware voertuigen per jaar genereert. Of een combinatie van beide. Rekening houdende met de omvang van het project, de worst-case benadering aangezien de site verder ligt dan 2.000 m van een SBZ-H en afgetoetst werd met de meest kritische KDW (6 kgN/ha/jaar), wordt geen overschrijding van de 1%-de minimisdrempel verwacht en dit zowel tijdens de aanleg- als exploitatiefase van het project.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt ten zuiden van het centrum van Knesselare, een omgeving die zich kenmerkt door een dichte bebouwing van woningen in een open tot een gesloten bebouwingspatroon. Het perceel ligt aan het uiteinde van een doodlopende straat en heeft een oppervlakte van 1.689 m². Het perceel is op vandaag bebost.

De aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in twee bouwloten voor het bouwen van een vrijstaande woning. Het perceel dient te worden ontbost. Het betreft een gemengd bos. De oppervlakte bedraagt 1.472 m². Een boscompensatie wordt door het Agentschap Natuur en Bos goedgekeurd.

Het verkavelingsplan legt de bouwzone vast. De bouwlijn ligt op 5 m van de rooilijn. De bouwvrije zijtuinstroken bedragen minimum 4 m, de achtertuinzones bedragen minimum 8 m.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften stellen dat binnen de bouwzone een woning kan worden gebouwd bestaande uit maximaal twee bouwlagen met dakconstructie of met een plat dak. De bouwdiepte is vastgelegd op het verkavelingsplan en bedraagt maximaal 9,95 m.

Naast de woonfunctie wordt in de voorschriften opgenomen dat ook beperkt een nevenfunctie is toegelaten. Gezien de ligging van de loten aan een doodlopende straat wordt dit niet weerhouden.

De verkaveling zet in op het behoud van het groene karakter van de omgeving. In de voortuinzone kan een oprit worden aangelegd met een maximale breedte van 4,5 m. Bij gebundelde opritten bedraagt de breedte 7 m. In de achtertuinzone kan een tuinberging in hout of in dezelfde materialen als de woning worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24 m² en een hoogte van 3,5 m. De inplanting gebeurt op 1 m van de perceelsgrenzen.

Het openbaar onderzoek gaf geen aanleiding tot bezwaarschriften. De ingekomen adviezen luiden voorwaardelijk gunstig en zijn bindend voor de verkavelaar.

Het verkavelen van een restperceel in het centrum van Knesselare sluit aan bij de bestaande woonomgeving. De lotenindeling sluit aan op de bestaande ordening. De loten zijn voldoende ruim. De verkavelingsvoorschriften zetten in op het bouwen van een hedendaagse woning bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met plat dak of een zadeldak. Ingevolge de ligging aan de doodlopende straat, wordt enkel de woonfunctie toegelaten. Tussen de verkavelaar en het gemeentebestuur wordt een overeenkomst opgemaakt betreffende de lasten voor de uitvoering van de verkaveling. Mits het opleggen van deze voorwaarden is de aanvraag voor vergunning vatbaar.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies en maakt dit als het hare. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op voorstel van schepen Michael Ally;

Besluit:

Artikel 1

De omgevingsvergunning te verlenen aan *Novus NV*, Scheepsdalelaan 60 in Brugge voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing in Aalter, Nieuwendorpe zn en gekend in het kadaster als Aalter afdeling 7, sectie D, nr. 764Z.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

Artikel 2

De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 3

Dat de in artikel 1 bedoelde omgevingsvergunning afhankelijk is van volgende voorwaarden en/of lasten:

1. Het gemeentebestuur staat in voor de aanplakking van de omgevingsvergunning binnen de tien dagen nadat het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag heeft beslist. Het gemeentebestuur staat ook in voor de publicatie op de gemeentelijke website.
2. Bij beschadiging van het openbaar domein (fiets- en voetpaden, openbaar groen) dient dit in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld.
3. De gemeenteraad keurde op 11 maart 2019 een reglement goed betreffende een contantbelasting op private ingebruikname van het openbaar domein. De aanvraag kan worden ingediend via www.aalter.be/melding-inname. Meer inlichtingen hieromtrent zijn te bekomen bij de gemeentelijke administratie (mobiliteit@aalter.be).
4. De gemeenteraad keurde op 16 december 2019 een reglement goed betreffende een contantbelasting op afgifte van de omgevingsvergunning, stedenbouwkundige en planologische attesten en openbaar onderzoek. De factuur wordt opgestuurd naar de aanvrager na afgifte van de omgevingsvergunning.
5. **De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt bijgesteld: uitsluitend de woonfunctie wordt toegelaten, nevenfuncties kunnen niet worden aanvaard.**
6. De ingekomen adviezen zijn bindend voor de verkavelaar.
7. De verkavelingsovereenkomst is bindend voor de verkavelaar.
8. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-216709.
9. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1472 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet, er wordt geen bos behouden.

10. De bosbehoudsbijdrage van 12.364,80 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
11. Het kappen van de bomen dient te gebeuren buiten het broedseizoen (niet in de periode van 15 maart tot 15 juli).

Artikel 4

De omgevingsvergunning uiterlijk tien dagen na datum waarop de beslissing is genomen via het Omgevingsloket ter kennis te brengen aan de aanvrager en de afdeling Ruimtelijke Ordening, bevoegd voor de omgevingsvergunning.

Artikel 5

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent of via www.omgevingsloket.be.

Artikel 6

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

Het verval geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

Aldus vastgesteld in zitting van maandag 30 juni 2025,
Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur,
get. Luc Jolie

De burgemeester,
get. Pieter De Crem

Voor eensluidend uittreksel digitaal getekend: