

NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 04.01.2023

AANWEZIG

Philippe Willequet: burgemeester-voorzitter;
Lode Dekimpe, Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Linda Van den Abeele: schepenen;
Lotje Demedts: algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD

Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen, bijeen in zitting op datum als hoger vermeld, heeft beslist wat volgt:

BESLISSINGEN

1. Afdeling Interne Zaken - Dienst Financiën en Informatica - Goedkeuren aanrekeningen, bestelbonnen en invorderingen gemeente en OCMW

Feiten en context

De goedkeuringslijst aanrekeningen, de lijst met bestelbonnen en de lijst met invorderingen van de gemeente en het OCMW dd. 04.01.2023 worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Artikel 56 van het Decreet Lokaal Bestuur van 20 december 2017;

Koninklijk besluit van 2 augustus 1990 houdende het algemeen reglement op de gemeentelijke comptabiliteit;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

BESLUIT

Artikel 1:

De lijst met aanrekeningen gemeente:

- De som van 830,41 EUR, zijnde de nummers (2022) DI-L 359 van de goedkeuringslijst nr. 1 dd. 04.01.2023
- De som van 85.787,71 EUR, zijnde de nummers (2023) DI-L 3+5+7 van de goedkeuringslijst nr. 2 dd. 04.01.2023
- De som van 245,12 EUR, zijnde de nummers (2022) DI-L 360+361 van de goedkeuringslijst nr. 3 dd. 04.01.2023

- De som van 121.418,89 EUR, zijnde de nummers (2022) 3144-3218 van de goedkeuringslijst nr. 183 dd. 04.01.2023

De lijst met aanrekeningen OCMW:

- De som van 1101,68 EUR, zijnde de nummers (2022) DI-L 262-263 van de goedkeuringslijst nr. 1 dd. 04.01.2023
- De som van 12.115,01 EUR, zijnde de nummers (2023) DI-L 3+5+6 van de goedkeuringslijst nr. 2 dd. 04.01.2023
- De som van 3096,17 EUR, zijnde de nummers (2022) 1804-1820 van de goedkeuringslijst nr. 3 dd. 04.01.2023
- De som van 42,20 EUR, zijnde de nummers (2022) DI-L 265-266 van de goedkeuringslijst nr. 4 dd. 04.01.2023
- De som van 2.848,23 EUR, zijnde de nummers (2022) DI-L 267-271+283-278+280 van de goedkeuringslijst nr. 5 dd. 04.01.2023
- De som van 1.441,26 EUR, zijnde de nummers (2023) 1-16 van de goedkeuringslijst nr. 6 dd. 04.01.2023

Artikel 2:

De lijst met bestelbonnen gemeente, omvattende de nrs. (2022) 1137-1138 en (2023) 2-25, opgemaakt in datum van 04.01.2023, wordt door het college aangenomen.

De lijst met bestelbonnen OCMW, omvattende de nrs. 'nihil', opgemaakt in datum van 04.01.2023, wordt door het college aangenomen.

Artikel 3:

De lijst met invorderingen gemeente, omvattende de nrs. 2022/VK1 4029-4048, 2023/VK1 1, 2022/VK3 247-253 en 2023/VK3 1 opgemaakt in datum van 04.01.2023, wordt door het college aangenomen.

De lijst met invorderingen OCMW, omvattende de nrs. 2022/VK1 794-800, 2023/VK1 1-22 opgemaakt in datum van 04.01.2023, wordt door het college aangenomen.

2. Afdeling Interne Zaken - Dienst Secretariaat en Personeel - Vastleggen bevoegdheden van de leden van het college van burgemeester en schepenen

Feiten en context

Tijdens de installatievergadering van 03.01.2019 werden de schepenen verkozen en werd de eed afgelegd.

Op de gezamenlijke akte van voordracht van de kandidaat-schepenen werd LACRES José, Bruggestraat 14 te 9690 Kluisbergen als kandidaat-schepen voorgedragen tot 1 januari 2023 en werd de heer COUSAERT Thijs, Molenstraat 4 te 9690 Kluisbergen, als opvolger opgegeven van de heer LACRES José.

Het mandaat van schepen LACRES José eindigde aldus op 1 januari 2023 en zijn opvolger, de heer COUSAERT Thijs, legde de eed af als verkozen schepen in de gemeenteraad van 22.12.2022, teneinde zijn mandaat te kunnen aanvaarden op 1 januari 2023.

Op de gezamenlijke akte van voordracht van de kandidaat-schepenen werd DE BACKER Frank, Zonnestraat 57 te 9690 Kluisbergen als kandidaat-schepen voorgedragen tot 1 januari 2023 en werd de heer BAERT Willem-Jan, Dwarsstraat 3 te 9690 Kluisbergen, als opvolger opgegeven van de heer DE BACKER Frank.

Het mandaat van schepen DE BACKER Frank eindigde aldus op 1 januari 2023 en zijn opvolger, de heer BAERT Willem-Jan, legde de eed af als verkozen schepen in de gemeenteraad van 22.12.2022, teneinde zijn mandaat te kunnen aanvaarden op 1 januari 2023.

Naar aanleiding van deze schepenwissel, is het aangewezen dat de taakverdeling onder de leden van het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

BESLUIT

Artikel 1:

De taakverdeling onder de leden van het College van Burgemeester en Schepenen wordt als volgt vastgesteld:

1) de heer Philippe Willequet, burgemeester:

- Burgerlijke stand
- Politie
- Brandweer
- Personeel
- Lokale economie

2) de heer Lode Dekimpe, eerste schepen:

- Ruimtelijke Ordening en stedenbouw
- Milieu
- Communicatie
- Financiën
- ICT

3) de heer Thijs Cousaert, tweede schepen:

- Jeugd
- Cultuur
- Feestelijkheden
- Landbouw
- Dierenwelzijn
- Gelijke Kansen
- Kunstonderwijs

4) de heer Willem-Jan Baert, derde schepen:

- Sport
- Openbare werken
- Mobiliteit
- Patrimonium
- Toerisme

5) mevrouw Linda Van den Abeele, vierde schepen:

- Sociale zaken
- Welzijn
- Onderwijs
- Senioren
- Kinderopvang
- Ontwikkelingssamenwerking

3. Afdeling Omgeving en Wonen - Dienst Ruimtelijke ordening, Stedenbouw en Milieu - Omgevingsvergunningen:

- OMV_2022103650: aanvraag nieuwe verkaveling, Meersestraat

- OMV_2022094660: aanvraag tot afbraak loods + bouwen van een eengezinswoning, Grote Herreweg 212

Feiten en context

- Dossiernummer omgevingsvergunning: OMV_2022103650: aanvraag nieuwe verkaveling, Meersestraat
- Dossiernummer omgevingsvergunning: OMV_2022094660: aanvraag tot afbraak loods + bouwen van een eengezinswoning, Grote Herreweg 212

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Besluit van de Vlaamse Regering van 27.11.2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, en zijn wijzigingen;

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en uitvoeringsbesluiten;

Besluit van de Vlaamse executieve van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (VLAREM I) en zijn wijzigingen;

Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997;

Europese, federale en regionale regelgeving die van toepassing is op de hinderlijke inrichtingen;

BESLUIT

1. Dossiernummer omgevingsvergunning: OMV 2022103650: aanvraag nieuwe verkaveling, Meersestraat

De aanvraag ingediend door Danny Van de woestyne wonende te Molenstraat 122/1 te 9700 Oudenaarde, T.V. BUILD4life VVZRL gevestigd te Molenstraat 122/1 te 9700 Oudenaarde en VASTGOED BAUTERS gevestigd te Molenstraat 33/1 te 9890 Gavere, werd ingediend op 24 augustus 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 oktober 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Meersestraat, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nrs. 703C en 703M.

Het betreft een aanvraag voor een nieuwe verkaveling.

De aanvraag omvat zowel het verkavelen van grond alsook stedenbouwkundige handelingen.

DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR VERLEENT OP 2 JANUARI 2023 VOLGEND ADVIES:

"Het betreft een aanvraag tot nieuwe verkaveling.

De aanvraag omvat zowel stedenbouwkundige handelingen (SH) als een aanvraag tot verkavelen van grond (VK).

SH

- Afbraak loods

VK

- Verkaveling grond voor twee open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	24/08/2022
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13/10/2022
Opening openbaar onderzoek	15/10/2022
Afsluiten openbaar onderzoek	13/11/2022
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Omgevingsambtenaar	Arne Debyttre
Datum verslag GSA	02/01/2023

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- *Het advies van Creat afgeleverd op 21 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Het advies van Fluvius Bouwadvies afgeleverd op 17 oktober 2022 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Het advies van TELENET afgeleverd op 17 oktober 2022 is gunstig.*
- *Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 21 december 2022 is gunstig.*
- *Op werd advies gevraagd aan Technische dienst werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.*

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Ligging van de locatie

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gewestplan.

Beoordeling

Overeenstemming met dit plan

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een bestemmingszone(s) waarvoor volgende bepalingen van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen op van toepassing zijn:

Artikel 5.1.0.: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 6.1.2.2.: De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan.

De aanvraag is tevens gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde verkaveling dd.10.05.1999 dossier V 99/01 en latere wijzigingen dd. 04.10.1999 (dossier V 99/09) en 20.03.2000 (dossier V 99/12). De aanvraag heeft betrekking op de loten 4 en 5 van deze verkaveling. Deze twee loten werden echter niet tijdig verkocht of verhuurd, waardoor deze loten zijn komen te vervallen. Vandaar ook de nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor verkavelen van de grond.

Aanvraag en omgeving

De aanvraag is gelegen langsheen de Meersestraat in het gehucht Meerse. De aanvraag is gelegen op de hoek van de Meersestraat en Visserij (Oudenaarde). De aanvraag maakt onderdeel uit van een woonlint langsheen de Meersestraat en maakt tevens onderdeel uit van een verkaveling voor open bebouwing langsheen de insteekweg van de Meersestraat richting de Oudenaardebaan. De aanvraag vormde de loten 4 en 5 van deze verkaveling, maar deze loten zijn niet tijdig verkocht of verhuurd geweest, waardoor deze vervallen zijn.

Het terrein waarop deze aanvraag betrekking heeft betreft een bestaand bebouwd terrein. Op het terrein bevindt zich een bestaande open loods. Deze loods is te slopen. Rechts aanpalend aan het terrein langsheen de hoofdweg Meersestraat bevindt zich een perceel met een elektriciteitscabine en ook een perceel met een voormalige landbouwbedrijf. Aanpalend van de aanvraag langsheen de insteekweg Meersestraat bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvrager wenst het bebouwd perceel opnieuw te verkavelen voor twee 2 loten voor het oprichten van een gezinswoning, type open bebouwing. De bestaande bebouwing op het terrein wordt afgebroken. In de zijtuinen tussen de twee op te richten woningen is een zone voorzien voor het bouwen van een carport.

De verkaveling voorziet in volgende stedenbouwkundige voorschriften voor de beide loten:

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van de kavels wordt bepaald door de oppervlakte van het te verkavelen terrein en de gekozen typologie. Hier is gekozen voor open bebouwing wat resulteert in 2 kavels.	Kavel 1 heeft een oppervlakte van ca 678 m2 en kavel 2 heeft een oppervlakte van ca 664 m2.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt gekozen in functie van de bebouwing in de directe en ruimere omgeving. In de dichte en ruimere omgeving komen voornamelijk woningen voor met anderhalve / dubbele bouwlaag afgewerkt met hellend dak en woning met 2 volwaardige verdiepen afgewerkt met plat dak. In deze verkaveling wordt de keuze geboden tussen een woning met een hellend	Indien wordt geopteerd voor een woning met hellend dak wordt de nokhoogte bepaald te vertrekken vanuit de max. kroonlijsthoogte van 6m, met een dakhelling van max. 45°.

<i>dak of een woning met een plat dak.</i>	
--	--

Kroonlijsthoogte

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De kroonlijsthoogte wordt gekozen in functie van de bebouwing in de directe en ruimere omgeving. In de dichte en ruimere omgeving komen voornamelijk woningen voor met anderhalve / dubbele bouwlaag afgewerkt met hellend dak en woning met 2 volwaardige verdiepen afgewerkt met plat dak. In deze verkaveling wordt de keuze geboden tussen een woning met een hellend dak of een woning met een plat dak.</i>	<i>Kroonlijsthoogte woning met hellend dak: maximaal 6,00 4,50 meter boven de gelijkvloerse dorpel. Kroonlijsthoogte woning met plat dak: maximaal 6,30 meter boven de gelijkvloerse dorpel.</i>

Dakuitvoering

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Zoals eerder aangegeven wordt de keuze geboden tussen hellende daken en platte daken. Beiden zijn toegestaan.</i>	<i>- Hellend dak: helling begrepen tussen 0 en 45 graden. Dakuitbouwen zijn toegestaan over een breedte van maximaal 2/3 van de gevelbreedte. - Plat dak.</i>

Materiaalgebruik

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Om enige architecturale vrijheid te bieden, is het materiaalgebruik vrij. Schreeuwerige materialen of materialen die niet passen in de omgeving dienen te worden geweerd.</i>	<i>Het materiaalgebruik is vrij. Schreeuwerige materialen of materialen die niet passen in de omgeving dienen te worden geweerd.</i>

Inplanting

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De voorbouwlijn wordt gekozen op 5 meter achter de rooilijn. De bouwvrije zijstroken bedragen 3,50 meter. De tuinzone bedraagt minimaal 10 meter.</i>	<i>De inplanting van de woningen binnen de bebouwbare oppervlakte zoals vermeld op het ontwerp.</i>

Uitbouw (veranda, carport)

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Veranda's dienen te worden opgericht in de bebouwbare oppervlakte. Carports kunnen worden opgericht in de daarvoor voorzien zone op het ontwerp.</i>	<i>Uitbouwen dienen te worden voorzien in de bebouwbare oppervlakte. Carports daarentegen kunnen worden opgericht in de op het plan voorziene zone. Max. kroonlijsthoogte 3.50m met hellend of plat dak - max. opp. 35m2</i>

Voortuinstrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>In de voortuin wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Bijkomend kan een kleine parkeervoorziening worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</i>	<i>De strikt noodzakelijke toegangen en opritten zijn toegestaan. Een bijkomende parking voor maximaal 2 voertuigen in waterdoorlatende materialen is toegestaan.</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Voor constructies in de voortuin wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.</i>	<i>Alle constructies die worden opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zijn</i>

<i>Werden die voorkomen in voornoemd besluit zijn toegestaan.</i>	<i>toegestaan.</i>
---	--------------------

Zijtuinstrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>In de zijtuin wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten.</i>	<i>De strikt noodzakelijk toegangen en opritten zijn toegestaan.</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Voor constructies in de zijtuin wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Werden die voorkomen in voornoemd besluit zijn toegestaan.</i>	<i>Alle constructies die worden opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zijn toegestaan.</i>

Achtertuintrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Voor verhardingen in de achtertuin wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Werden die voorkomen in voornoemd besluit zijn toegestaan.</i>	<i>Alle verhardingen die worden opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zijn toegestaan.</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Voor constructies in de achtertuin wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Werden die voorkomen in voornoemd besluit zijn toegestaan.</i>	<i>Alle constructies die worden opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zijn toegestaan.</i>

Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften handelen over:

- "Bij het inkijken van de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2022103650 hebben we vastgesteld dat er bij het lot 1 aan de rechter zijde een bouwvrije zijtuinstrook van 3,50m wordt voorzien. Gelet op de hoogte en de bouwdiepte van de toegestane bebouwing en gelet op de breedte van het perceel, zou ik willen vragen om deze bouwvrije zijtuinstrook op te trekken tot 4,50m."
- "Dit is een verkaveling die super gemaximaliseerd is met gevolgen voor de buurt."
 - 1) Dit ten koste van privacy van nabije burelen door de 2 volwaardige bouwlagen met schuin dak of kubus van 2 lagen.
 - 2) Ten koste van het visuele-vormelijke aspect en inpasbaarheid met de nabije burelen.
 - 3) Ten koste van overbuur met een waardevolle geklasseerde vierkants Hoeve.
 - 4) Heeft als naastliggende buur een (historische) hoeve nr 160 waarvan de privacy compleet verdwenen is door inkijk mogelijkheid op de binnenkoer.
 - 5) Ten koste van de visuele inpasbaarheid met de aanwezige bebouwing rondom.
 - 6) Ten koste van het vormelijke aspect, ten opzichte van het nabije gebuurte.
 - 7) Ten koste van de veiligheid. (gelegen aan reeds druk, smal gevaarlijk vijf punten kruispunt, vooral in spits uren. Reeds nu vol geparkeerde wagens op afsteekstrook voor de aangevraagde kavels gedurende weekends en daluren.
 - 8) Ten koste van gezondheid? Lot één omsluit compleet electriciteits cabine op 3.5 meter.

(magnetische velden) Zijn de gevaren hiervan onderzocht en studies nagekeken?

2. Evaluatie:

2.1- Aanwezige bebouwing in de nabije omgeving.

a) Huisnr 168,170 en 172 (vroeger 48-50 en 52)

Komt oorspronkelijk van eenzelfde perceel.

Percelen: 20 meter breedte aan visserij straat op 41 meter diep. Met dieptezicht over landbouwgrond.

Woningen op +/- 10 meter van straat met uitstekend stuk.

Achterliggende tuinruimtes van 22 meter.

Allen éénlaagse, klassieke woningen met schuine pannen daken < dan 45 gr.

Woningen gericht naar de Meersestraat-Visserij. Open bebouwing.

Overliggende bebouwing, perceel A652b. Bovenstaande beschrijving is ook hier geldig.

Perceel: 50 meter aan visserij op 30 meter diep.

Klassiek Open bebouwing – éénlaags met laag/schuin dak.

b) Overliggende Hoeve nr 133 – B52b

Dit is een geklasseerde vierkantshoeve van historische waarde. Dit is een vierkantshoeve met stallen, loodsen enz. Eénlaagse bebouwing met schuine pannendaken. Breedte aan Meersestraat van 47 meter

c) Naastliggende waardevolle hoeve nr. 160 – B701h

Dit is een historische klassieke bebouwing met bijhorigheden, zoals loodsen stallen en varkens stallen. Eénlaagse bebouwing met schuine daken. Breedte aan Meersestraat van 58 meter.

2.2- Aangevraagde verkaveling – ligging afdeling 2 sectie B nrs. 703C en 703M

-Twee volwaardige bouwlagen met schuin dak tot <45 gr.

Ofwel.

-Twee volwaardige bouwlagen met plat dak, kubus bebouwing (ultra modern ogende bebouwing)

Gericht naar de Meersestraat , dus 90 gr gedraaid tov huisnr. 168, 170 en 172.

Perceels breedtes aan Meersestraat Lot 1: 12.19-3.62 m - Lot 2: 20.4 meter (stuk liggend achter kapel)

Tuinruimtes van amper 10 meter. Met geen enkel vrij zicht.

Grond niveau een heel stuk hoger dan de bestrating vooraan en zijdelings.

Halfopen bebouwing.

3- Inrijmogelijkheden op binnenkoer van naastliggende hoeve nr 160. Wat privacy en leefkwaliteit compleet teniet doet.

Creatie van nog grotere veiligheids problemen op kruising van 5 smalle straten, verbindingsweg van- en naar Meerse, verbinding naar visserij, verbinding van Berchemweg en naar oude Schelde en omgekeerd. Het zicht op kruispunt zou door de nabijheid, dichtheid van deze bebouwing grandioos verminderen. Bebouwing is ingeplant op 3.5 meter rondom electriciteits cabine. (Wat doet dat in verband met gezondheid?) Hierover bestaan studie en aanbevelingen.

Het gehucht Meerse wordt gekenmerkt door traditionele landelijke bebouwing, waarbij de bebouwing in de directe omgeving van de bouwplaats bestaat uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Voorliggende verkavelingsontwerp wordt op verschillende punten niet inpasbaar in de omgeving geacht. Vlaanderen kiest in haar ruimtelijk beleid voor kernversterking, uitbreiding en verdichting op goed gelegen locaties. Verdichten is omwille van de locatie niet wenselijk, aangezien dit niet kernversterkend noch inbreidingsgericht werkt. De bouwplaats heeft een mobiscore van 4,5/10 . Een densere bebouwing is op deze autogerichte locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Dus verdichting op deze locatie is niet enkel onverantwoord omwille van visueel-vormelijk af te wijken van de kenmerken van de bestaande omgeving, maar totaal onverdedigbaar. Gelet op de ligging en de constellatie op terrein met omliggende hoeves, alsook de nabije bebouwing kan het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komen.

4- Evaluatie en opmerkingen zijn volledig onderbouwd door beslissingen die recent genomen zijn (2021-2022) door de Raad Van Vergunningsbetwisting , CBS Kluisbergen en de deputatie in Gent in de nabije omgeving.

4.1-RVVBA 2021 0702 - RVVBA1819 1178 -RVVBA 1617 0554 -RVVBA 1617 0553

Volgens arresten van de RVVB moet rekening gehouden worden met de visueel-vormelijke inpasbaarheid van het project, in de nabije omgeving en dan specifiek naar de naastliggende hoeves. De aanwezigheid van enkele moderne woningen in het gehucht Meerses mogen niet tot de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

4.2 -Beslissing Kluisbergen OMV_ 2021137661 - Aanvraag teruggebracht naar één bouwlaag met kroonlijsthoogte van maximaal 3.5 meter met schuin dak om privacy van omliggende percelen te garanderen. Datum: 12 Januari 2022.

4.3 -Beslissing Deputatie. RO2 OMV_2021137661 - 2022_DEP_03365 Vergunning weigering. datum 23 Juni 2022 op basis van inpasbaarheid, visuele verschijning en ruimtelijk beleid.

De overheid moet bij beoordeling van de goede plaatselijke ordening in eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. Artikel 4.3.1,\$2 VCRO stelt dat de overeenstemming met goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Deze verkavelingsaanvraag voldoet in totaal hier niet aan.

-Aangevraagde bebouwing is te hoog, niet inpasbaar. Wordt best teruggebracht naar 1 bouwlaag met kroonlijsthoogte < 3.5meter en schuine bedaking.

-Perceel en gehele situering in de nabije omgeving is totaal overladen en niet inpasbaar met de creatie van 2 bouwplaatsen.

-Op basis van motivatie - opmerkingen en ruimtelijke ordening moet deze verkavelingsaanvraag geweigerd wordt."

Aan de bezwaarschriften kan tegemoet gekomen worden door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling als volgt aan te passen:

- De rechter bouwvrije zijtuinstrook van lot 1 wijzigen van 3,5m naar 4,00m overeenkomstig de oorspronkelijke verkaveling V 99/01 en latere wijzigingen.
- De voorschriften aanpassen zodanig dat enkel woningen toegestaan zijn bestaande uit één bouwlaag onder hellend dak, kroonlijsthoogte maximaal 4,00m in overeenstemming met de oorspronkelijke verkaveling V 99/01 en latere wijzigingen.

Beoordeling externe adviezen

Alle ingekomen adviezen zijn gunstig of voordelig gunstig. In het geval er een omgevingsvergunning wordt afgeleverd dienen deze voorwaarden meegenomen te worden in de vergunning.

Wegenis

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in effectief overstromingsgevoelig gebied noch in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal bij de latere realisatie van de verkaveling (het bebouwen van de loten) door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Mer-screening

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen. Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

In alle redelijkheid kunnen de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Natuurtoets

De aanvraag is volgens de biologische waarderingskaart gelegen in biologisch minder waardevol gebied. De aanvraag heeft betrekking op een reeds bebouwd perceel. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van natuur.

Erfgoed-/archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

De aanvraag heeft geen betrekking op beschermde, noch op geïnventariseerde erfgoed items.

Mobiliteit

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel grond met loods voor twee loten voor een eengezinswoning. Qua verkeer beperkt de aanvraag zich tot deze van 2 gezinnen. Bovendien sluit de Meersestraat aan op de Berchemweg wat ervoor zorgt dat de te verkavelen eigendom een zeer goede bereikbaarheid heeft. De verkeersstroom die wordt gegenereerd zal dan ook op een vlotte manier kunnen afgewikkeld worden via de bestaande wegenis. De nodige parkeervoorzieningen kunnen op de eigen loten voorzien worden.

Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van mobiliteit.

Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het slopen van een loods en vervolgens verkavelen van een perceel grond gelegen in een woonlint langs de Meersestraat. Het perceel werd eerder reeds verkaveld eveneens voor twee loten open bebouwing.

Voorschriften van huidige aanvraag voorzien in het oprichten van woningen met één of twee bouwlagen afgewerkt met hellend dak (max. kroonlijsthoogte 6m) of plat dak (max. kroonlijsthoogte 6,30m). In de oorspronkelijke verkaveling was voorzien in het oprichten van woningen met een kroonlijsthoogte tussen de 2,8 en 4m afgewerkt met zadelvormige of schildvormige daken (helling tussen 30 en 50%).

Gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag die getypeerd wordt door lagere bebouwing afgewerkt met hellende daken waaronder ook een aantal voormalige landbouwbedrijven (vierkantshoeves) is het aangewezen om de voorschriften dan ook af te stemmen op de voorschriften voorzien in de oorspronkelijke verkaveling uit 1999. Ook de oorspronkelijke bouwvrije rechter zijtuinstrook van 4m breedte bij lot 1 dient ook best gerespecteerd te worden.

Om het open en groene karakter van de verkaveling en het straatbeeld te vrijwaren is het aangewezen om gesloten afsluitingen te weren en een minimale groenzone van 50% vast te leggen in de voortuinstrook.

Indien rekening gehouden met bovenvermelde voorwaarden kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Conclusie

Op basis van voormelde overwegingen wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden

- de voorwaarden gesteld in de externe adviezen dienen strikt opgevolgd te worden.
- de rechter bouwvrije zijtuinstrook van lot 1 dient opgetrokken te worden tot minimaal 4m ten aanzien van de perceelgrens met perceel 701H.
- de voorschriften dienen aangepast te worden als volgt:
 1. maximale kroonlijsthoogte 4m
 2. dakuitvoering: enkel hellende daken tussen 30 en 50°
 3. de voortuinstrook dient minimaal voor 50% voorzien te zijn met groenaanleg
 4. gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan."

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT IN ZITTING VAN 4 JANUARI 2023 HET VOLGENDE:

De aanvraag met referentie omgevingsloket OMV_2022103650 en referentie gemeente V202200003 ingediend door Danny Van de woestyne wonende te Molenstraat 122/1 te 9700 Oudenaarde, T.V. BUILD4life VVZRL gevestigd te Molenstraat 122/1 te 9700 Oudenaarde en VASTGOED BAUTERS gevestigd te Molenstraat 33/1 te 9890 Gavere, wordt voorwaardelijk vergund.

VOLGENDE VOORWAARDEN EN/OF LASTEN WORDEN OPGELEGD:

1. De voorwaarden gesteld in volgende adviezen dienen strikt opgevolgd te worden:
 - a. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys dd. 21.12.2022
 - b. Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 17.10.2022
2. De rechter bouwvrije zijtuinstrook van lot 1 dient ten aanzien van de perceelgrens met perceel 701H opgetrokken te worden tot minimaal 4m.
3. De stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt aangepast te worden:

Gebouw

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt gekozen in functie van de bebouwing in de directe en ruimere omgeving. In de dichte en ruimere omgeving komen voornamelijk woningen voor met anderhalve / dubbele bouwlaag afgewerkt met hellend dak en woning met 2 volwaardige verdiepen afgewerkt met plat dak. In deze verkaveling wordt de keuze geboden tussen een woning met een hellend dak of een woning met een plat dak.	Indien wordt geopteerd voor een woning met hellend dak wordt de nokhoogte bepaald te vertrekken vanuit de max. kroonlijsthoogte van 6m 4m , met een dakhelling van max. 45° tussen 30 en 50° .

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gekozen in functie van de bebouwing in de directe en ruimere omgeving. In de dichte en ruimere omgeving komen voornamelijk woningen voor met anderhalve / dubbele bouwlaag afgewerkt met hellend dak en woning met 2 volwaardige verdiepen afgewerkt met plat dak. In deze verkaveling wordt de keuze geboden tussen een woning met een hellend dak of een woning met een plat dak.	Kroonlijsthoogte woning met hellend dak: maximaal 6,00 4,50 4,00 meter boven de gelijkvloerse dorpel. Kroonlijsthoogte woning met plat dak: maximaal 6,30 meter boven de gelijkvloerse dorpel.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Zoals eerder aangegeven wordt de keuze geboden tussen hellende daken en platte daken. Beiden zijn toegestaan.	- Hellend dak: helling begrepen tussen 0 en 45 30 en 50° graden. Dakuitbouwen zijn toegestaan over een breedte van maximaal 2/3 van de gevelbreedte. - Plat dak.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De voorbouwlijn wordt gekozen op 5 meter achter de rooilijn. De bouwvrije zijstroken bedragen 3,50 meter. De tuinzone bedraagt minimaal 10 meter.	De inplanting van de woningen binnen de bebouwbare oppervlakte zoals vermeld op het ontwerp.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
In de voortuin wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Bijkomend kan een kleine parkeervoorziening worden aangelegd in	De strikt noodzakelijk toegangen en opritten zijn toegestaan. Een bijkomende parking voor maximaal 2 voertuigen in waterdoorlatende materialen is

waterdoorlatende materialen.	toegestaan. De voortuinzone dient voor minimaal 50% van de oppervlakte in groen aangelegd worden.
------------------------------	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Gezien het karakter van de directe omgeving wordt geopteerd voor een klassieke afsluiting of een groene afscherming.	Perceelsgrenzen dienen afgesloten te worden met een doorlevende haag ofwel met paal- en draadafsluiting met een max. hoogte van 2m;

2. Dossiernummer omgevingsvergunning: OMV 2022094660: aanvraag tot afbraak loods + bouwen van een eengezinswoning, Grote Herreweg 212

De aanvraag ingediend door Renaat Verschuere wonende te Stadsheimelijkheid 5/302 te 2800 Mechelen, werd ingediend op 29 augustus 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 september 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Herreweg 212, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 753B.

Het betreft een aanvraag tot afbraak loods + bouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR VERLEENT OP 4 JANUARI 2023 VOLGEND ADVIES:

*"Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woning na sloop van een loods.
De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.*

Werken

Volgende werken worden aangevraagd:

- *Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies*
- *Bouwen van een woning*

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
<i>Ontvangst aanvraag</i>	<i>29/08/2022</i>
<i>Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs</i>	<i>26/09/2022</i>
<i>Opening openbaar onderzoek</i>	<i>30/09/2022</i>
<i>Afsluiten openbaar onderzoek</i>	<i>29/10/2022</i>
<i>Gemeenteraad voor wegenwerken</i>	<i>geen</i>
<i>Omgevingsambtenaar</i>	<i>Arne Debyttère</i>
<i>Datum verslag GSA</i>	<i>04/01/2023</i>

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Adviezen

Er werd geen advies gevraagd.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Ligging van de locatie

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is gelegen in een verkaveling.

De aanvraag dient in eerste instantie getoetst te worden aan de voorschriften van de verkaveling.

Beoordeling

Overeenstemming met dit plan

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een bestemmingszone(s) waarvoor volgende bepalingen van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen op van toepassing zijn:

Artikel 5.1.0.: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan.

De aanvraag is tevens gelegen binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling dd. 14.01.1974. De verkaveling is dus ouder dan 15 jaar. De Verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, "verdwijnen". Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO: als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, worden die geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven). Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen opmerkingen/bezwaren geformuleerd.

Afwijking- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag is tevens gelegen binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling dd. 14.01.1974. De aanvraag wijkt af van de voorschriften van de verkaveling:

- kroonlijsthoogte lager dan 3,25m
- carport in zijtuinstrook
- voorbouwlijn op 17,45m ipv tussen 15 en 17m

De verkaveling is dus ouder dan 15 jaar. De Verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, "verdwijnen". Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO: als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, worden die geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven). Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

Wegenis

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in effectief overstromingsgevoelig gebied noch in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het perceel is volgens het zoneringsplan Kluisbergen gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er een septische put van minimaal 1500 l tot 5IE + 300 l/IE per bijkomend IE voorzien dient te worden, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten.

Mer-screening

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit. De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Natuurotoets

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning op een bebouwd perceel. De aanvraag is volgens de biologische waarderingskaart gelegen in biologisch minder waardevol gebied. De aanvraag situeert zich in een duidelijke woonomgeving. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van natuur.

Erfgoed-/archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

De aanvraag heeft geen betrekking op beschermde, noch op geïnventariseerde erfgoed items.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een woonlint langs de Grote Herreweg aansluitend bij het dorpscentrum van Ruien. Het woonlint wordt in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag getypeerd door de aanwezigheid van vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel wordt aan de linker zijde begrensd door een onbebouwd perceel, rechts en achteraan bevinden zich percelen met vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel bouwgrond (verkaveling uit 1974) waarop een open loods staat. Het project bestaat uit het afbreken van de loods en het bouwen van een eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag onder een zadeldak waarvan nok evenwijdig met de voorliggende straat. Hoogte bovenkant kroonlijst bedraagt 2,75m, nokhoogte bedraagt 7,80m. Het gelijkvloers omvat: inkom + WC, bureel, leefruimte met open keuken, garage en berging. De verdieping omvat: nachthall, 3 slaapkamers, badkamer, WC en berging. De woning staat ingeplant op 8,45m van de rooilijn en op 5,5m van de laterale perceelsgrenzen. Tegen de linkerzijgevel van de woning wordt een carport aangebouwd. Deze is open van structuur staat 3,8m achter de voorgevelbouwlijn en heeft een hoogte 2,75m. De carport wordt ingeplant op 2,50m van de laterale perceelsgrens.

De woning wordt afgewerkt met traditionele materialen: parament metselwerk (kleur: rood/bruin genuanceerd), dakbedekking in kleipannen (kleur: antraciet) en schrijnwerk in PVC (kleur: donkergrijs).

Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het bouwen van een eengezinswoning binnen de omschrijving van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag wijkt in beperkte mate af van de verkavelingsvoorschriften. De verkaveling is echter ouder dan 15 jaar, waardoor de voorschriften niet meer verordenend werken. De aanvraag dient getoetst te worden aan de onderliggend bestemming en aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Onderliggende bestemming is woongebied. De aanvraag is functionele inpasbaar en is qua schaal, ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen in overeenstemming met zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen alsook met de plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Conclusie

Op basis van voormelde overwegingen wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden

Het perceel is volgens het zoneringsplan Kluisbergen gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er een septische put van minimaal 1500 l tot 5IE + 300 l/IE per bijkomend IE voorzien dient te worden, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten."

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT IN ZITTING VAN 4 JANUARI 2023 HET VOLGENDE:

De aanvraag met referentie omgevingsloket OMV_2022094660 en referentie gemeente 202200084 ingediend door Renaat Verschuere wonende te Stadsheimelijkheid 5/302 te 2800 Mechelen, wordt voorwaardelijk vergund.

VOLGENDE VOORWAARDEN EN/OF LASTEN WORDEN OPGELEGD:

1. Het perceel is volgens het zoneringsplan Kluisbergen gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er een septische put van minimaal 1500 l tot 5IE + 300 l/IE per bijkomend IE voorzien dient te worden, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten.

4. Afdeling Interne Zaken - Dienst Secretariaat en Personeel - Verlenen ontslag administratief medewerker (C1-C3) dienst vrije tijd - Marleen Depraetere**Feiten en context**

Mevrouw Marleen Depraetere, tewerkgesteld als contractueel administratief medewerker, stelde ons schriftelijk in kennis dat zij na 4 jaar onbetaald verlof (eerst als recht, nadien als gunst) niet meer terug wenst te komen. Ze stelt voor haar ontslag te laten ingaan op het einde van deze periode met als einddatum 10.04.2023.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen

Bestuursdecreet van 7 december 2018

Rechtspositieregeling, vastgesteld door de Gemeenteraad van 18 december 2008 en latere wijzigingen

Personeelsformatie, vastgesteld door de Gemeenteraad van 18 december 2008 en latere wijzigingen

BESLUIT**Artikel 1:**

Er wordt in gemeenschappelijk akkoord een einde gesteld aan het arbeidscontract met Marleen Depraetere, geboren op 24.07.1960, contractueel administratief medewerker (C1-C3) bij de gemeente, wonende te 8580 Avelgem, Kortrijkstraat 36/301, en dit met ingang van 11.04.23 (laatste dag in dienst 10.04.2023).

Artikel 2:

De beëindiging van de arbeidsovereenkomst met wederzijdse toestemming, in bijlage, wordt goedgekeurd.

5. Afdeling Omgeving en Wonen - Dienst Ruimtelijke ordening, Stedenbouw en Milieu - Gunning-Aanstelling doelgroepwerknemers voor milieugerelateerde zaken**Feiten en context**

De gemeenteraad keurde in zitting van van 24 november 2022 het bestek en de raming goed en bepaalde de wijze van gunnen voor het aanstellen van doelgroepwerknemers voor milieugerelateerde zaken voor de duur van dienstjaren 2023 en 2024.

De raming voor deze opdracht bedraagt 88.501,30 EUR (incl. BTW) en dient gegund te worden na onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Volgende firma's werden aangeschreven om een offerte in te dienen:

1. Vzw Grijkoort, Peperstraat 8 te 9600 RONSE
2. Vzw Pro Natura Eeklo, Galgenstraat 60 te 9900 EEKLO
3. Maatwerkbédrijf WAAK (Groenonderhoud), Heirweg 125 te 8520 KUURNE
4. Vzw natuur- en landschapszorg, Coxiestraat 11 te 2800 MECHELEN
5. Vzw Constructief (Team Groen), Warande 7 te 8501 HEULE-KORTRIJK

Volgende offerte werd ingediend:

1. Vzw Natuur- en Landschapszorg, Steenstraat 25 te 2180 Ekeren tegen een bedrag van 82.132,00 EUR (incl. BTW) voor de twee dienstjaren (2023-2024) samen

Er werd een verslag van nazicht van de offertes opgemaakt op 21.12.2022 door de hoofdeskundige milieu en duurzaamheid, waaruit blijkt dat VZW Natuur- en Landschapszorg de laagste en enige regelmatige offerte heeft ingediend.

Er wordt voorgesteld deze opdracht te gunnen aan VZW Natuur- en Landschapszorg, Steenstraat 25 te 2180 Ekeren, aan de prijzen zoals opgenomen in de offerte dd. 13.12.2022 (totaal bedrag: 82.132,00 EUR incl. BTW).

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 en latere wijzigingen, inzonderheid art. 42;

Koninklijk Besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren en latere wijzigingen;

Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van 14 januari 2013 en latere wijzigingen;

Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies van 17 juni 2013 en latere wijzigingen;

Beslissing van de gemeenteraad van 24 november 2022 inhoudende de goedkeuring van het bestek en de raming en het bepalen van de wijze van gunnen voor het aanstellen van doelgroepwerknemers voor milieugerelateerde zaken voor de duur van dienstjaren 2023 en 2024;

Visum

De financieel directeur leverde volgend visum af:

het visum nr.2023001 dd. 29/12/2022 uitgaande van de financieel directeur voor het aanstellen van doelgroepwerknemers voor milieugerelateerde zaken voor de duur van de dienstjaren 2023 en 2024, voor een bedrag van 82.132,00 EUR (incl. BTW);

BESLUIT

Artikel 1:

De opdracht 'Aanstellen van doelgroepwerknemers voor milieugerelateerde zaken voor de dienstjaren 2023 en 2024' wordt gegund aan VZW Natuur- en Landschapszorg, Steenstraat 25 te 2180 Ekeren voor een bedrag van 82.132,00 EUR (incl. BTW), dit volgens de prijzen zoals opgenomen in de offerte dd. 13.12.2022

Artikel 2:

Binnen de dertig kalenderdagen volgend op de dag van de betekening van de gunning en alvorens de opdracht uit te voeren dient de leverancier het bewijs van de borgtocht t.b.v. 3.390,00 EUR (5% van het bedrag excl. BTW) voor te leggen.

STANDPUNTEN

6. Afdeling Interne Zaken - Dienst Secretariaat en Personeel - Huisvesting KLJ Zulzeke

Het college neemt kennis van het schrijven van de vzw Parochiale Werken Zulzeke met betrekking tot hun standpunt i.v.m. de huisvesting van de KLJ, in concreto het voorstel van het college voor het bouwen van een nieuw KLJ-lokaal. Uit dit schrijven blijkt dat de vzw Parochiale Werken Zulzeke niet akkoord gaat met het voorstel van het college (verschillende bezwaren worden aangehaald). Daarenboven is de vzw niet bereid om eigendommen te verkopen of ter beschikking te stellen van de gemeente. Verder geeft de vzw aan dat het gebouw waar de KLJ ook gebruik van maakt wel een grondige verbouwing of herbouw nodig heeft, doch dat de vzw hier de financiële middelen niet toe heeft en openstaat voor een constructief gesprek, mocht het college bereid zijn deze noodzakelijke bouwwerken te ondersteunen.

Het college betreurt de inhoud van dit schrijven en de houding van de vzw.

Tijdens het overleg met college, vzw en KLJ werd door het college gevraagd om het voorstel van de gemeente te bekijken en eventueel een alternatief voorstel in te dienen.

Uit dit schrijven blijkt dat de vzw geen alternatief voorstel wenst te formuleren. Het feit dat de vzw niet bereid is om rechten te geven aan de gemeente, blokkeert dit dossier. De gemeente kan immers geen financiële middelen ter beschikking stellen aan de vzw zonder dat zij over enige rechten beschikt en dus zonder enige zekerheid dat deze middelen zullen gebruikt worden waarvoor ze bestemd zijn, nl. de huisvesting van de KLJ verbeteren.

Uit de gesprekken met de KLJ in het verleden is duidelijk gebleken dat deze jeugdvereniging nood heeft aan betere huisvesting en deze het liefst op dezelfde locatie zou houden, doch door de houding van de vzw Parochiale Werken is dit nu niet mogelijk. Het college herhaalt nogmaals dat zij dit ten zeerste betreurt.

De VZW Parochiale Werken Zulzeke dient hiervan per schrijven in kennis gesteld te worden.

7. Afdeling Interne Zaken - Dienst Secretariaat en Personeel - Kostprijs beschadigingen toiletwagen tijdens fuif Chiro op 29.10.2022

Het college neemt kennis van de kostprijs van de schade aan de toiletwagen tijdens de Chirofuif die doorging op 29.10.2022.

De totale kostprijs bedraagt 2.041,51€ (kosten firma) + 160,79€ (kosten gemeente).

Alvorens deze schade te verhalen op de Chiro dient nagegaan te worden of deze schade eventueel kan verhaald worden op de dader (indien deze gekend is). De gemeente dient de Chiro hierin bij te staan en indien nodig zal de gemeente contact opnemen met het verzekeringskantoor van de Chiro.

8. Afdeling Omgeving en Wonen - Dienst Gemeentewerken - Goedkeuren vorderingsstaat nr. 03 voor renovatie sanitair blok Brugzavel

De vorderingsstaat nr. 03 van MAES & COUCKE, voor de periode OKTOBER 2022 voor renovatie sanitair blok Brugzavel voor een bedrag van 13.667,16 EUR (incl. BTW) wordt goedgekeurd.

9. Afdeling Omgeving en Wonen - Dienst Gemeentewerken - Avelgemstraat - wateroverlast op de openbare weg

Momenteel dienen geen stappen ondernomen te worden in dit dossier. Het overleg met Elia i.v.m. het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels in de Avelgemstraat dient afgewacht te worden.

KENNISNAMES

10. Afdeling Interne Zaken - Dienst Secretariaat en Personeel - Kennisname afwezigheid personeelslid

Het college neemt kennis van het afwezigheidsattest van:

- Geert Verstichelen van 20.12.2022 tot en met 09.01.2023.
- John Verstraeten van 01.01.2023 tot en met 30.06.2023 (verlenging)

VARIA EN MEDEDELINGEN

11. De vraag van schepen Thijs Cousaert i.v.m. opbrengst Berchem Bruist

Schepen Thijs Cousaert deelt mee aan het college dat de organisatie van Berchem Bruist de opbrengst van hun festiviteiten wenst te schenken aan de gemeente en meer concreet aan het organiseren van een uitstap met de kinderen van de zomerwerking van de gemeente. Het college is de organisatie van Berchem Bruist bijzonder dankbaar voor deze gift en zal, in samenwerking met jeugddienst en OCMW, het nodige doen om deze uitstap te organiseren.

12. De vraag van schepen Willem-Jan Baert i.v.m. de verkeerssignalisatie t.h.v. kruispunt Dwarsstraat-Berchemstraat

In de Dwarsstraat, net voor het kruispunt met de Berchemstraat, staat een verkeersbord 'verboden rechts afslaan', dit voor de bestuurders die in de Dwarsstraat rijden.

Eens men de hoek om naar rechts (als voetganger of fietser) gaat, dan staat daar direct nog eens een verkeersbord 'verboden doorgang'. Er dient nagegaan te worden (bij de lokale politie) voor wie dit bord 'verboden doorgang' juist bedoeld is en of dit daar moet staan.

13. De vraag van schepen Willem-Jan Baert i.v.m. parkeerproblematiek Pontstraat (kant Schelde)

Schepen Willem-Jan Baert kreeg een vraag i.v.m. het parkeren in de Pontstraat, aan de kant van de Schelde. De Pontstraat is hier aan de smalle kant en als men aan beide zijden geparkeerd staat, dan kan dit soms problematisch zijn voor doorgaand verkeer. Het college is zich bewust van deze situatie, doch er dient zich hiervoor niet direct een oplossing aan.

14. De vraag van schepen Willem-Jan Baert i.v.m. het zwaar verkeer in Berchem

De burgemeester heeft met de korpschef gesproken over het plaatsen van camera's i.k.v. het afdwingen van het verbod op zwaar verkeer in Berchem-centrum (richting Ronse-Berchem). De informatie hieromtrent zal overgemaakt worden.

15. De vraag van schepen Willem-Jan Baert i.v.m. het voorzien van extra laadpunten voor elektrische wagens

In het kader van de inrichting van de Hoppinpunten is het in principe de bedoeling dat er een extra laadpaal voor 2 deelwagens (van de Vlaamse Overheid) voorzien wordt in Berchem en dat de huidige deelwagen van Berchem dan naar Ruien verhuist. Hierdoor zal er één extra laadpunt zijn voor elektrische wagens op het plein in Berchem. Daarnaast doet de gemeente beroep op Solva voor de opmaak van een laadpaalkaart.

Aldus gedaan in zitting van 04.01.2023 en goedgekeurd in zitting van 18.01.2023

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter