
Zitting van 25 augustus 2020

Aanwezig: Tony Vermeire, burgemeester - voorzitter
Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker,
Guy De Neve, Hilde De Graeve, Schepenen
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Kim Martens, Gerrit Van Brabandt, Schepenen

Afwezig: /

Stedenbouwkundig attest - SA/2020/2 - Arisdonk 80, 9950 Lievegem: negatief attest

Bevoegd lid

Guy De Neve, schepen

Regelgeving

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 artikel 56.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen van 19 maart 2010 artikel 1-4.

Feiten en motivering

Dossiernummer: SA/2020/2

De aanvraag ingediend door de heer en mevrouw Daniël en Pascale Lievens-Van Hoecke, Oosthoek 103B, 9968 Assenede, werd ingediend op 21/06/2020. De aanvraag werd stilzwijgend ontvankelijk en volledig verklaard op 16/07/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Arisdonk 80, 9950 Lievegem, kadastraal bekend: Afdeling 4, sectie C, perceelnummer 547L.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het betreft de sloop van een eengezinswoning en het realiseren van twee halfopen eengezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunning
De aanvraag is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gelden.

De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg/ruimtelijk uitvoeringsplan.
De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Andere stedenbouwkundige voorschriften

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed. De bestaande bebouwing wordt als vergund geacht beschouwd.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft de sloop van een bestaande, vrijstaande eengezinswoning en het optrekken van twee halfopen eengezinswoningen ter hoogte van Arisdonk 80 te 9950 Lievegem.

Desbetreffende geplande handelingen situeren zich op een ca 840m² groot perceel, met als gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'. Aan de rechterzijde is een vrijstaande eengezinswoning aanwezig. De linkerzijde wordt begrensd door spoorlijn 58, een treinverbinding tussen Eeklo en Gent. Achterliggend is agrarisch gebied waarneembaar. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen, omgeven door akker- en weilanden. De aanvraag ligt nabij de vrij drukke verkeersas 'Molenstraat'. Op ca 1,5km is de dorpskern van Waarschoot (deelgemeente Lievegem) gesitueerd.

De aanvrager wenst op perceel 547L zowel de sloop van de bestaande, vrijstaande eengezinswoning (inclusief bijgebouwen) als de bouw van twee halfopen eengezinswoningen te bekomen. De woondichtheid wordt bijgevolg gewijzigd van 12 woonentiteiten/ha naar 24 woonentiteiten/ha.

De gevraagde tweewoonst wordt op ca 10,00m van de rooilijn (Arisdonk) ingeplant, zodoende de voorbouwlijn van de nabijgelegen woningen te respecteren. Verder zal ter hoogte van de linkerzijgevel (spoorlijn) een bouwvrije zijdelingse strook van 5,00m situeren, ter hoogte van de rechterzijgevel bedraagt dit 3,00m. Beide woningen worden opgetrokken uit twee bouwlagen met een schuin dak, waarbij de kroonlijsthoogte 6,50m en de nokhoogte 11,00m is. De bouwdiepte op de gelijkvloerse en eerste verdieping bedraagt 10,00m.

De halfopen woning aan linkerzijde kent een voorgevelbreedte van 9m en een achtergevelbreedte van 6m. De bewoonbare oppervlakte bedraagt 136,80m². De halfopen woning aan rechterzijde kent een voorgevelbreedte van 8,00m en een achtergevelbreedte van 7,00m. De bewoonbare oppervlakte bedraagt 145,60m². Voor beide woningen wordt een inpandige garage voorzien.

Adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrabel. Op 27/07/2020 werd het volgende ongunstig advies uitgebracht:

“Infrabel streeft ernaar langsheen de sporen een afstand van 10m te respecteren t.a.v. de vrije rand. Uit de huidige plannen kunnen wij opmaken dat dit niet het geval is, waardoor we genoodzaakt zijn een negatief advies te verlenen.”

Er werd advies gevraagd aan Lievegem – Wegenis/Mobiliteit. Op 10/08/2020 werd het volgende ongunstig advies uitgebracht:

“Aan die zijde van de spoorweg wordt met 99% zekerheid een nieuwe fietspad aangelegd binnen een onbepaalde termijn. Daarvoor is er minimum een 10 meter brede bouwvrije strook vanaf de dichtstbijzijnde spoorrail noodzakelijk. Bijgevolg zal in de toekomst, langsheen de zijde van de spoorweg, een onteigening gebeuren ter hoogte van perceel 547L.”

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) met als bestemming ‘woongebied met landelijk karakter’.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat Arisdonk een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Zaak van de wegen

De aanvraag omvat geen wegeniswerken, of werken met een impact op de rooilijn. De gemeenteraad dient zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Er zijn geen problemen met de waterhuishouding op het terrein bekend. Er zijn geen waterlopen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats.

Door bijkomende verharding en bebouwing van het terrein wordt de hemelwaterinfiltratie in de bodem plaatselijk beperkt.

De aanvraag ligt volgens de zoneringskaarten van VMM in centraal gebied. Dit plan voorziet de lozingsvoorwaarden waaraan een privaat rioleringsstelsel moet voldoen. In dit gebied geldt een gescheiden aansluitplicht op het openbare rioleringsstelsel.

De aanvrager dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning tot het bouwen van twee halfopen eengezinswoningen te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

M.e.r.-toets

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 geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004. Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kan in

alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

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.

Erfgoed-/archeologietoets

Erfgoed:

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.

Archeologie:

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

Mobiliteitstoets

Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag is een mobiliteitstoets niet vereist. Aan de linkerzijde van het perceel grenst een spoorweg. Bijgevolg dient een minimale bouwvrije afstand tussen de spoorweg en de geplande bebouwing van 10,00m gerespecteerd te worden, conform de adviezen van Infrabel en Gemeente Lievegem – Wegenis/Mobiliteit (zie verder).

Goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect, dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld te worden in functie van een duurzaam en goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1 §2 en art. 1.1.4).

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gelden. Verder wordt de nabije omgeving voornamelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen, omgeven door akker- en weilanden. De dorpskern van deelgemeente Waarschoot bevindt zich op slechts 1,5km.

De aanvraag, met betrekking tot het oprichten van twee halfopen eengezinswoningen (tweewoonst) is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Er zijn in de onmiddellijke omgeving geen mobiliteitsproblemen bekend. In de aanvraag worden twee inpandige parkeergarages voorzien. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening, indien auto's op het eigen perceel kunnen worden geplaatst en niet op de openbare weg. Het programma voorziet niet in een te hoge verkeersgeneratie voor deze locatie. De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn afwijkend ten opzichte van de bestaande context, maar zijn binnen de ruimere omgeving niet storend. De afstanden tot de perceelsgrenzen wijzigen beperkt. De kavel is echter logisch ingedeeld. Echter, op basis van de opgevraagde adviezen aan

Infrabel en Gemeente Lievegem – Wegenis/Mobiliteit, dient minimaal een 10,00m brede bouwvrije strook gerespecteerd te worden langsheen de bestaande spoorweg. Binnen deze strook zal naar alle waarschijnlijkheid een nieuw fietspad aangelegd worden, waarvoor een onteigening zal gebeuren. Bovenop deze 10m brede bouwvrije strook is eveneens een 3,00m zijdelingse bouwvrije strook ter hoogte van de zijgevel van de nieuwbouw noodzakelijk. Bijgevolg zal aan de linkerzijde van de geplande nieuwbouw een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 13,00m en aan de rechterzijde een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 3,00m vereist zijn. De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden.

Zowel de bouwhoogte als bouwdiepte zijn vergelijkbaar met omliggende bebouwing. De achtertuin is voldoende diep om te voorzien in een kwalitatieve, private buitenruimte. Bij de inrichting van de voortuin wordt ingezet op een maximaal groene invulling. De verharding beperkt zich tot een maximum van 50%.

Samenvattend kan gesteld worden dat de aanvraag qua inplanting niet aanvaardbaar is.

Bodemreliëf

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

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De bebouwing richt zich met het gabarit en afstanden naar de bestaande bebouwing. De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen, indien de bouwvrije zijdelingse stroken, van respectievelijk 13,00m en 3,00m, gerespecteerd worden.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de adviezen.

Het advies afgeleverd door Infrabel en Gemeente Lievegem – Wegenis/Mobiliteit wordt bijgetreden. Er wordt in de voorwaarden opgenomen dat het advies, met zijn algemene en bijzondere voorwaarden en maatregelen integraal moet worden nageleefd.

Besluit omgevingsambtenaar

Negatief advies voor het afleveren van een stedenbouwkundig attest.

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

Besluit

Artikel 1

Een negatief stedenbouwkundig attest, aangevraagd door de heer en mevrouw Daniël en Pascale Lievens-Van Hoecke met betrekking tot Arisdonk 80, 9950 Lievegem, kan worden afgeleverd.

Artikel 2

Er worden geen bijkomende voorwaarden en/of lasten opgelegd.

Artikel 3

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een geode ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of

tegensproken, voor zover:

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Artikel 4

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Mededeling

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

Bekendmaking

Het negatief stedenbouwkundig attest gaat via mail/post terug naar de aanvrager en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Namens het college van burgemeester en schepenen

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Tony Vermeire

Voor éénsluitend afschrift:
Lievegem, 27 augustus 2020

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De burgemeester - voorzitter
Tony Vermeire

