

BESLISSING OMGEVINGSAANVRAAG

Intern nummer: VK 202216

Omgevingsnummer: OMV_2022087761

Zitting van 10 november 2022

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Pieter Van Echelpoel wonende te Dalenhut 3 te 2275 Lille, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 5 juli 2022.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 juli 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heikant 34 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie B 28 K.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel waardoor 2 loten halfopen bebouwing ontstaan**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 7 november 2022.

1. Historiek:

Op het perceel werden vergunningen verleend voor:

- het bouwen van een woning na afbraak van een oude woning, dd 20/02/1967

2. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

2.1 Beschrijving van de plaats:

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Lille Heikant 34, kadastraal gekend Afdeling 4 sectie B nummer 28K.

De omgeving bestaat uit voornamelijk uit eengezinswoningen, zowel vrijstaande eengezinswoningen als gekoppelde eengezinswoningen.

2.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel waardoor een lot voor halfopen bebouwing voor een eengezinswoning wordt afgesplitst van een bestaand perceel.

2.3 Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

2.4 Beschrijving van de inrichting/bedrijf:

De aanvraag omvat geen inrichting of bedrijf.

2.5 Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten:

De aanvraag omvat geen kleinhandelsactiviteiten.

2.6 Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen:

De aanvraag omvat geen vegetatiewijzigingen.

3. Stedenbouwkundige basisgegevens:

3.1 Juridisch kader

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009 (ed. 2)), met ingang van 1 september 2009, en latere wijzigingen en zijn uitvoeringsbesluiten.

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en zijn uitvoeringsbesluiten.

Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet).

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet).

Gelet op de energieprestatieregelgeving.

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en zijn uitvoeringsbesluiten.

Gelet op het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, dd 08/05/2009.

Gelet op de verplichtingen en lasten die rusten op boordegenaars of aangelanden ingevolge de reglementering op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen 2e en 3e categorie).

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen.

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

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 betreffende de gemeentewegen.

3.2 Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

3.2.1 Ligging volgens het gewestplan:

Het perceel is gelegen in woongebied, volgens het geldende gewestplan Turnhout, dd 30/09/1977;

De begrenzing van het betrokken gewestplan is gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 1992.

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 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

3.2.2 Gelegen in een BPA, RUP of verkaveling:

In een RUP

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd RUP.

In een BPA

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling:

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

Overeenstemming met de plannen van aanleg en/of verkaveling:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

3.2.3 Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

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 het volledige grondgebied van de gemeente Lille.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Lille.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Lille.

Het Besluit van de gemeenteraad van Lille van 24 februari 2021 houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Lille en verfijnt onder vermelde gewestelijke stedenbouwkundige verordening openluchtrecreatieve verblijven.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven in de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Lille.

3.2.4 Zorgplicht Natuurdecreet

Artikel 14 van het natuurdecreet voert een zorgplicht in voor iedereen, zowel voor de verschillende overheden als voor natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen: "Iedereen die handelingen verricht of hiertoe opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen".

De "onmiddellijke omgeving" mag niet te eng geïnterpreteerd worden en er zal moeten rekening worden gehouden met de aard van de natuurelementen en met de plaatselijke omstandigheden. Het komt er in eerste instantie op aan vernietiging of schade aan natuurelementen te voorkomen. Indien dat om te verantwoorden redenen niet zou kunnen, dan moet de schade worden beperkt en ook hersteld worden.

Deze zorgplicht is overal van toepassing ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond.

Om aan de zorgplicht te voldoen, moeten de natuurwaarden die mogelijk aangetast worden bij het uitvoeren van de geplande activiteiten op voldoende wijze worden hersteld. Dit kan bvb. door het herstellen of vervangen van kleine landschapselementen, het heraanplanten van bomen of lijnbeplantingen, enz.

De natuurwaarden in de omgeving worden niet aangetast door deze aanvraag.

4. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar:

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 11/07/2022 tot 09/08/2022, waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

5. Adviezen:

Proximus verleende een gunstig advies, zonder referentie, dd 07/07/2022;

Telenet verleende een gunstig advies, met referentie Ref: 25097926, dd 20/07/2022.
Pidpa verleende een voorwaardelijk gunstig advies, met referentie 197521, dd 07/07/2022.
Fluvius verleende een voorwaardelijk gunstig advies, met referentie 5000008924, dd 23/08/2022

6. Lastvoorwaarden gemeenteraad:

Artikel 1: De gemeenteraad neemt kennis van de verkaveling met kenmerk OMV_2022087761, ingediend door landmeter Pieter Van Echelpoel, voor Heikant 34 , Lille voor het verkavelen van een perceel waardoor 1 lot voor eengezinswoningen van het type halfopen bebouwing wordt gecreëerd. Lot 1 is reeds bebouwd en wordt daardoor uit de verkaveling gesloten.

Artikel 2: Volgende voorwaarden worden opgelegd aan de verkavelaar, voor percelen grond gelegen te Lille, Heikant 34 en kadastraal gekend afd 4 sectie B nummer 28k, rekening houdend met eventuele burgerrechten van derden:

§1 zich in verbinding te stellen met Pidpa, Fluvius, Telenet en Proximus om, indien nodig, het aldaar geldende verkavelingsreglement te ondertekenen en na te leven.

§2 er mogen geen bermverhardingen en/of overwelvingen worden voorzien, behoudens de strikt noodzakelijke toegangen en opritten, conform het reglement van de gemeente Lille. Alle nieuwe bermverhardingen moeten worden aangevraagd bij de gemeente Lille.

§3 de bestaande bermverhardingen moeten worden verwijderd door de aanvrager, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang en oprit naar lot 1 (zie bijgevoegde verkavelingsplan en foto).

Artikel 3: Er dient een oppervlakte van 53,4m², zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand, te worden overgedragen aan de gemeente Lille om te worden ingelijfd bij het openbaar domein.

Artikel 4: alle aanwezige constructies, verhardingen en aanplantingen binnen de zone die wordt overgedragen aan de gemeente Lille van 53.4m² moeten worden verwijderd door de aanvrager. Dit met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang/oprit naar lot 1, zoals vermeld onder artikel 2 §3.

Artikel 4: De verkavelaar moet het gemeentebestuur, in de veronderstelling dat er eigendomsoverdracht is, bij de eigendomsoverdracht alle noodzakelijke inlichtingen verstrekken om het bestuur toe te laten deze eigendomsoverdracht in haar patrimonium in te boeken. Het schepencollege bepaalt hierbij welke gegevens noodzakelijk zijn en in welke vorm (analoog en/of digitaal).

Daarenboven moet de verkavelaar voor het volledige verkavelingsproject alle noodzakelijke inlichtingen verstrekken om het bestuur toe te laten de nieuwe toestand die is ontstaan na de verkaveling op het vlak van de ruimtelijke ordening te integreren in het gemeentelijk GIS (Geografisch Informatiesysteem). Het schepencollege bepaalt hierbij welke gegevens noodzakelijk zijn en in welke vorm (analoog of digitaal).

Artikel 5: De werken slechts voorlopig te aanvaarden nadat door de verkavelaar werd voldaan aan de lastvoorwaarden opgenomen in voorgaande artikels.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

7.1 Planologische toets:

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing voor eengezinswoningen. Gezien het perceel reeds bebouwd is met een bestaande woning, wordt lot 1 uit de verkaveling gesloten. Het perceel is gelegen in woongebied. Artikel 4.2.15, 4.2.16 en 4.2.17 VCRO zijn van toepassing.

Het perceel is op +/- 400 meter van het dorpshart gesitueerd, waardoor een verdichtingsproject gerechtvaardigd is.

7.2 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 de betreffende weg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Door de gemeenteraad werden echter wel lastvoorwaarden opgelegd mbt de voorliggende wegenis. Deze lastvoorwaarden moeten strikt worden nageleefd.

7.3 Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat een positieve watertoets voorligt.

7.4 Project Mer-screening

Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

§ 3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.

De aanvrager kan in dat geval een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Uit de bij de aanvraag gevoegde project-MER-screeningsnota en op basis van de gunstige adviezen die werden ingewonnen, wordt geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (zie ook toetsing goede ruimtelijke ordening). Alle onderzochte disciplines zoals bepaald in het DABM en de verwachte inhoud van de screening, zijn afdoende onderzocht en hieruit blijkt dat men vertrokken is van de juiste feitelijke gegevens en dat er geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt worden. De aanvraag is bijgevolg niet MER-plichtig.

7.5 Natuurtoets

Het project is niet gelegen binnen de contouren van een biologisch waardevol gegeven volgens de Biologische Waarderingskaart.

De natuurwaarden in de omgeving zullen niet aangetast worden door de aanvraag zodat een positieve natuurtoets voorligt.

7.6 Beschermingszone waterwinningsgebied

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7.7 Erfgoed/archeologietoets

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Wij willen er wel op wijzen dat de aanvrager gehouden wordt aan de vondstmelding cfr het Onroerenderfgoeddecreet.

7.8 Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7.9 Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7.10 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7.11 Milieuaspecten

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7.12 Sloopopvolgingsplan

Om het selectief slopen te stimuleren verplicht de OVAM een sloopopvolgingsplan voor bepaalde sloop-, ontmantelings- en renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

Een sloopopvolgingsplan is verplicht voor alle niet-residentiële gebouwen wanneer het volume, betrokken in de omgevingsvergunning, groter is dan 1000 m³. Bij in hoofdzaak residentiële gebouwen geldt dit enkel voor een totaal betrokken volume groter dan 5000 m³. Voor de afbraak of sloop gekoppeld aan de aanleg of het onderhoud van infrastructuur op wegen is een sloopopvolgingsplan vereist als het volume van de werken groter is dan 250 m³. Deze verplichting geldt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend vanaf 5 juni 2018.

Uit de aanvraag blijkt niet dat een sloopopvolgingsplan vereist is.

7.13 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het

leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO.

Opportunitiestoets

Een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en/of voor het verkavelen van gronden dient verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening om in aanmerking te kunnen komen voor een vergunning. Een aanvraag tot omgevingsvergunning dient immers beoordeeld te worden volgens de beoordelingsgronden zoals voorzien in art.

4.3.1, §2, 1ste lid, 1° & 2° VCRO:

'De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

c) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

d) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel waarop 1 vrijstaande woongelegenheden aanwezig is. Van het bestaande perceel wordt 1 lot afgesplitst, voor oprichting van een halfopen eengezinswoning tegen de bestaande woning. De bestaande woning is voorzien van een blinde zijgevel, waardoor deze kan worden gebruikt als gevel om een nieuwe woning van het type halfopen bebouwing tegen te plaatsen.

De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van eengezinswoning en is voornamelijk residentieel van aard.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden. Dit wordt mede ondersteund door het feit dat er geen bezwaarschriften werden ingediend.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

De aanvraag is qua karakter verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

mobiliteitsimpact

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit.

Ten gevolge van de bouwwerken zou mogelijks hinder kunnen ontstaan.

Onderstaande richtlijnen dienen ten allen tijden te worden nageleefd:

"Elke inname van het openbare domein, zowel op gemeentewegen als gewestwegen, dient aangevraagd te worden. Het innemen van openbaar domein zonder vergunning is een overtreding van art. 78 uit de wegcode.

De vergunning dient aangevraagd te worden met het aanvraagformulier bij de dienst mobiliteit en dit minstens 14 werkdagen voor aanvang van de werken.

Voor inname van openbaar domein langs gewestwegen moet bijkomend toelating worden gevraagd bij Het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid. Bij een inname die langer dan 24u duurt, zal het Agentschap Wegen en Verkeer een retributie aanrekenen. mobiliteit@lille.be"

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Lot 2 heeft een oppervlakte van 449.4m². Het deel van het perceel waarop de bestaande woning behouden blijft heeft nog een resterende oppervlakte van 418.6m².

De breedte van lot 2, gemeten op de rooilijn bedraagt 13.03m. Er kan daardoor een woning van +/- 10m breed gebouwd worden op dit nieuwe lot.

De maximale bouwdiepte die wordt voorzien bedraagt 13 meter en er dient een bouwvrije zijtuinstrook bewaard te blijven van minimaal 3m.

In de achtertuin kan indien gewenst een bijgebouw worden voorzien met een oppervlakte van maximaal 40m².

visueel-vormelijke elementen

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.5m en de maximale nokhoogte bedraagt 11m.

De voorgestelde aanvraag houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de omgeving. Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert, mits de voorwaarden worden nageleefd.

cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Wij willen er wel op wijzen dat de aanvrager gehouden wordt aan de vondstmelding cfr het Onroerenderfgoeddecreet.

het bodemreliëf

Het bodemreliëf mag niet worden gewijzigd.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De voortuinstrook mag niet worden verhard, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Parkeerplaatsen en/of andere verhardingen behoudens de strikt noodzakelijke toegangen en opritten zijn dan ook niet toegestaan.

De voortuin moet op een natuurlijke groene manier worden ingericht.

De aanvragen voor oprichting van een woning moeten voldoen aan de voorwaarden vermeld in 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.

De omgevingsvergunning is enkel geldig als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik (door grootverbruikers vb toiletten, wasmachine,...) van het opvangen hemelwater mogelijk maakt. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

Er dient een terugslagklep te worden voorzien op de overloop van de regenwaterput.

De aanvraag dient te voldoen aan de energieprestatieregeling.

De architect/aanvrager dient zich, voordat de werken worden aangevat, in verbinding te stellen met Fluviu, zodanig dat de rioolaansluiting kan worden gecontroleerd en de precieze locatie kan worden meegedeeld.

De aanvrager en architect dienen ervoor te zorgen dat op de bestaande wachtaansluiting kan worden aangesloten.

Syphonputjes en disconnectieputjes moeten worden vermeden.

De aanvrager wordt aangeraden om voldoende controleputjes te plaatsen.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst met gecertificeerde keurders is terug te vinden op www.vlario.be.

Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een tijdelijke bronbemaling of droogzuiging, dient de aanvrager dit steeds te melden bij de milieudienst van de gemeente Lille.

De Vlare-meldingsplicht is van toepassing waardoor de melding van een klasse 3-inrichting gedaan moet worden.

Het opgepompte water moet zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is mag het water, voor zover er geen wateroverlast voor derden ontstaat, geloosd worden in het hydrografisch net van grachten, rivieren en RWA-leidingen. Lozing in de openbare gemengde of afvalwaterriolering is enkel mogelijk indien voorgaande mogelijkheden niet haalbaar zijn. Bij een lozing van meer dan 10 m³/uur in de openbare riolering, is voorafgaand een schriftelijke toelating van Aquafin noodzakelijk.

Bij elke lozing dient verplicht een zand-opvanginstallatie te worden geplaatst op de uitlaat van de pomp. Er is tevens een debietmeting en registratie van de opgepompte hoeveelheid grondwater nodig.

De lozing van het opgepompte grondwater moet beperkt blijven tot maximum 500 m³/dag (en 30000 m³/jaar) en mag nooit waterlast voor derden veroorzaken.

De aanvrager en architect worden ertoe gehouden de woning uit te rusten met een rookmeldingssysteem conform de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dd 08/05/2009.

Overwelvingen van de baangrachten, alsook bermverhardingen moeten worden aangeduid op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze dienen eveneens afzonderlijk te worden aangevraagd bij de dienst openbaar domein van de gemeente Lille - openbaardomein@lille.be. Deze werken/aanvragen dienen in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk reglement mbt het overwelven en beschoeien van baangrachten en verhard en beplanten van bermen, alvorens toestemming kan worden verleend aan de aanvrager om werken uit te voeren op het openbaar domein.

Indien het goed paalt aan een waterloop van 2e of 3e categorie, dient de aanvrager de verplichtingen en lasten die rusten op boordegenaars of aangelanden ingevolge de reglementering op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen 2e en 3e categorie) strikt na te leven. Deze richtlijnen kunnen worden bekomen op de dienst grondzaken van de gemeente Lille.

De vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerrechtelijke aangelegenheden.

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit en voor aardgas strikt na te leven.

Het plaatsen van (kleding)containers is niet toegestaan.

8. Algemene conclusie omgevingsambtenaar:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de beschreven milieuaspecten en de goede ruimtelijke ordening.

Het gevraagde is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Het gevraagde is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bouwen van de gevraagde werken.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar op voorwaarde dat:

De algemene voorwaarden, vermeld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar strikt worden nageleefd.

Volgende bijzondere voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:

- de lastvoorwaarden, opgelegd door de gemeenteraad moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden, vermeld in de adviezen van Pidpa, Fluvius, Proximus en Telenet moeten strikt worden nageleefd.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 NOVEMBER 2022 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Volgende bijzondere voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:

- **de lastvoorwaarden, opgelegd door de gemeenteraad moeten strikt worden nageleefd.**
- **De voorwaarden, vermeld in de adviezen van Pidpa, Fluvius, Proximus en Telenet moeten strikt worden nageleefd.**

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

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

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

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

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

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

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag

uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

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

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

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

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 52.

De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Art. 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Art. 54.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Art. 55.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

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

Art. 99.

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt

onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101.

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

Vanwege het schepencollege:

Johan Bockx
Waarnemend Algemeen directeur

Vincent Goossens
Waarnemend burgemeester