

BESLISSING

OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente

OMV_2021002871
II/2021/00023

Het college van burgemeester en schepenen heeft besloten in zitting van 20/09/2021 om de aanvraag ingediend door **de heer Stijn D'Haese** met als adres **Kamershoek 27 te 9290 Berlare** te vergunnen.

De aanvraag werd ontvangen op **10/02/2021**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **12/04/2021**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Nijverheidslaan zn.** en met als kadastrale omschrijving **1^{ste} Afdeling, Sectie B nrs. 206 en 207**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een grond in 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing**.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

Datum : 20/09/2021

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

Omgevingsloketnummer: OMV_2021002871

Dossiernummer: II/2021/00023

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeente Waasmunster, Vierschaar 1, 9250 Waasmunster.

Datum beslissing : **20/09/2021**

Tegenwoordig : Jurgen Bauwens, Burgemeester voorzitter;
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Werner De Nijs, Guido De Cock en Tom Baert Schepenen;
Bram Collier, Algemeen Directeur.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **de heer Stijn D'Haese** met als adres **Kamershoek 27 te 9290 Berlare** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **10/02/2021**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **12/04/2021**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Nijverheidslaan zn.** en met als kadastrale omschrijving **1^{ste} Afdeling, Sectie B nrs. 206 en 207**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een grond in 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing**.

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

Advies omgevingsambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar, uitgebracht op **06/07/2021**.

De omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

1. Feitelijke en juridische gronden

1.1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag is volgens het gewestplan St.-Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

In woongebied met landelijk karakter gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. en 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In agrarisch gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

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

1.2. De juridische toets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. De aanvraag omvat het verkavelen van het perceelsgedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven.

1.2.1. Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

1.3. Verordeningen

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

1.4. Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- De aanvraag ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Nijverheidslaan, gekend als hoofdroute in de Atlas der Buurtwegen.
- De aanvraag ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- De aanvraag ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.5. Decretale beoordelingselementen

- In toepassing van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Nijverheidslaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.
- De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.
- De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.
- Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

1.6. Adviezen

1.6.1. Gecoro

De aanvraag werd niet voor advies aan de Gecoro voorgelegd.

1.6.2. Proximus

Deze instantie bracht op 03/08/2021 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

1.6.3. De Watergroep

Deze instantie bracht op 11/08/2021 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag:

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- ***een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel***
- ***een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project***

Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Advies Riopact

A. Gegevens van de aanvrager

Z-Landmeters – dhr. D'Haese Stijn
Kamershoek 27 B-9290 Berlare

B. Situering en onderwerp van aanvraag

Het onderwerp voor de aanvraag van dit advies is gelegen in Waasmunster, Nijverheidslaan ZN. Dit perceel is ten kadaster gekend onder 1 ste afdeling sectie B nr 0207. Het betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 15 loten waarvan 8 loten voor halfopen bebouwing en 7 restloten in agrarisch gebied. Deze restloten worden uit de verkaveling gehouden.

C. Zoneringsplan VMM.

Volgens het zoneringsplan ligt het perceel in een "groene cluster" wat inhoudt dat:

Het betreft een collectief te optimaliseren buitengebied. Er is geen openbaar rioleringsstelsel aanwezig ter hoogte van uw perceel. In de toekomst zal voorzien worden in de aanleg van een openbaar rioleringsstelsel met scheiding van RWA en DWA dat aangesloten wordt op de collector waterzuivering. Het privaat rioleringsstelsel dient te voldoen de eisen gesteld onder punt D.

D. Toetsing van de aanvraag aan het zoneringsplan en rioleringsreglement.

Raadpleging van de plannen openbare riolering geeft aan dat er geen riolering in deze straat aanwezig is. Ter hoogte van de perceelsgrens en de rooilijn bevinden zich open grachten.

Er is geen bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig ter hoogte van de rooilijn. Er dient niet te worden voorzien in een uitbreiding van het openbaar rioleringsstelsel. Er kan worden voorzien in de aansluiting op de aan te leggen grachtoverwelving. Hierbij wordt per nieuw gerealiseerde kavel voorzien in de plaatsing van een riool aansluitingsput voor RWA en DWA. Deze rioolaansluiting, per kavel, dient aangevraagd te worden via de site van De Watergroep/Riopact zijnde www.riopact.be 'rioolaansluiting aanvragen'. Er zal door de gemeentelijke dienst pas een verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd nadat deze werken zijn uitgevoerd, afgerekend en betaald. Riopact laat aan de gemeente weten dat de aanvrager van de verkaveling heeft voldaan aan zijn financiële en contractuele verplichtingen.

Er dient voorzien te worden in een grachtoverwelving om toegang te krijgen tot het perceel. De resterende gracht dient vervolgens open te blijven. De grachtoverwelving dient uitgevoerd te worden volgens de principeschetsen in bijlage toegevoegd. De maximale breedte bedraagt 5,00 m excl. de kopmuren voor open bebouwing of 7,00m voor gekoppelde grachtoverwelvingen op de perceelgrens. De aansluiting RWA dient te gebeuren op deze grachtoverwelving met plaatsing van een toezichtput met gietijzeren deksel 280/280 op 50cm van de kopmuur in de zone van de overwelving.

De aansluiting DWA dient bij voorkeur te gebeuren op deze grachtoverwelving met plaatsing van een toezichtput met gietijzeren deksel 280/280, met de mogelijkheid om nadien te voorzien in een aansluiting op de openbare riolering bij aanleg ervan. Indien het profiel van de gracht en de ligging van de hoofdriool in de straat dit niet toe laat dient de DWA afvoer tegen de grachtoverwelving aan voorzien te worden. De beschoeiing en profilering van de gracht dient te gebeuren volgens de voorschriften van de Riopact vennoot of gemeente. Deze kan uitgevoerd worden met schanskorven, hardhouten betuining met palen, grasdallen, prefab betonelementen, ... Er zal door de gemeentelijke dienst pas een verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd nadat deze werken zijn uitgevoerd, afgerekend en betaald.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een ééngezinswoning dient voldaan te worden aan het rioleringsreglement en de gewestelijke verordening voor hemelwater alsook aan de eisen gesteld van het zoneringsplan, waarvan hieronder bijkomende uitleg is.

1. Legende:

DWA: huishoudelijk afvalwater

Grijs water: huishoudelijk afvalwater sanitair (bv. wasmachine, vaatwas, ...)

Zwart water: huishoudelijk afvalwater wc's

RWA: hemelwater

Gescheiden rioleringsstelsel: een dubbel rioleringsstelsel met scheiding van RWA en DWA.

Gemengd rioleringsstelsel: een rioleringsstelsel waar RWA en DWA samen worden afgevoerd.

2. *Groene Cluster : collectief te optimaliseren buitengebied : er is geen riolering aanwezig. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw gelegen is in deze cluster dient het rioleringsstelsel op privaat domein als volgt te worden uitgevoerd.*

- Volledige scheiding van RWA en DWA tot op de voorste perceelgrens/rooilijn bij aanwezigheid van gracht. RWA kan mogelijks worden aangesloten op een wadi op eigen terrein, een open gracht mits goedkeuring van de beheerder van de gracht.

AANSLUITING VUILWATER (DWA)

DWA-stelsel met diameter 160mm dient in de toekomst verplicht aangesloten te worden op het al dan niet nog aan te leggen openbare rioleringsstelsel DWA en dient momenteel te worden aangesloten op de aanwezige gracht, een oppervlaktewater of een infiltratievoorziening (sterfput). Het lozen dient verplicht te gebeuren over een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put met een minimale inhoud van 3.000 liter of een septische put van 2.000 liter met een voorbehandelingsinstallatie (slib- en vetvanger) van 1.500 liter). Volgende zaken zijn van toepassing.

- Volledige scheiding grijs en zwart water op privaat domein.*
- Zwart EN grijs water dient verplicht via een individueel voorbehandelingsinstallatie (septische put) alvorens in een lozing te voorzien.*
- Bij aanleg van het private rioleringsstelsel dient rekening te worden gehouden met mogelijkheid tot afkoppeling van zwart en grijs water. Bij realisatie van een openbare riolering zal de ont koppeling verplicht plaats vinden.*
- De schets van beide opties is te bekomen bij de rioolbeheerder. o Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.*
- Afvoerpunten (bv. Klokooster) die lager liggen dan het peil van de aanpalende weg en dienen voorzien te zijn van een beveiliging tegen terugstroming (bv. Terugslagklep). Deze dienen steeds op privaat domein voorzien te zijn.*
- Alvorens de private riolering aan te leggen is het van belang zich te informeren bij de rioolbeheerder naar de diepteligging van de hoof riool waarop de aansluiting dient te gebeuren. Blijkt dat het aansluitpeil niet haalbaar is op privaat domein zal het private stelsel dienen voorzien te zijn van een pompinstallatie die het vuilwater naar de aansluiting oppompt.*
- Aansluitingen worden max. op 80cm onder het peil van de weg en te worden aangeboden. Bij afwijkingen van deze diepte dient er eerst een afwijking te worden aangevraagd alvorens de aanleg op privaat domein te realiseren.*

AANSLUITING HEMELWATER (RWA)

- RWA-stelsel dient conform te zijn met de verordening voor hemelwater en/of voorzien te zijn van een hemelwaterput conform de verordening hemelwater met overloop naar • een infiltratievoorziening.*
- De overloop van deze voorzieningen RWA-stelsel wordt aangesloten op een gracht, een oppervlaktewater*
- Er dient in een maximale hergebruik te worden voorzien van het opgevangen hemelwater voor toepassingen zoals wc's, wasmachine, buitenkraan, uitgietsbak, ... Er dienen minimaal aantal aftakpunten te worden voorzien.*
- Het oppervlaktewater van verhardingen (opritten en terras) dient eveneens aangesloten te worden op de infiltratievoorziening of buffervoorziening tenzij zij rechtstreeks kunnen infiltreren in naastgelegen terreinoppervlakte (bv gazon).*
- De bodem van de infiltratievoorziening mag niet dieper dan 80cm onder het nieuw aan te leggen maaiveld worden voorzien, tenzij men kan aantonen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager ligt.*

- *De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. De overloop van de infiltratievolumes moet zich boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden.*
- *Bij aanleg van het private rioleringsstelsel RWA kan best voorzien worden in de plaatsing van een terugslagklep op privaat domein. Dit voorkomt dat er terugstroom is vanuit het openbaar rioleringsstelsel als dit onder druk komt te staan bij hevige en langdurige neerslag.*
- *Afwatering van inritten naar ondergrondse garage of andere hellende verharde vlakken dienen te worden aangesloten op de infiltratievoorziening, afwaarts de hemelwaterput.*

ALGEMENE INFO

- *De overloop van eventuele toepassingen van bronbemaling dienen te worden aangesloten op een gracht, een oppervlaktewater of een openbare RWA-afvoerleiding van het gescheiden rioleringsstelsel. Slechts wanneer voorgenoemde mogelijkheden niet aanwezig zijn kan worden aangesloten op het openbaar gemengde rioleringsstelsel. Hiervoor dient eerst een vergunning te worden aangevraagd via het omgevingsloket.*
- *Voor de aansluiting op de openbare riolering dient voorafgaand een aanvraag tot rioolaansluiting te worden ingediend bij DE WATERGROEP/RIOPACT.*
- *Het formulier voor deze aansluiting kan u via de site van www.riopact.be vinden onder en daar selecteer je de gemeente.*
- *De riolering op eigen terrein dient te worden gekeurd. U kan hiervoor een beroep doen op de keuringsdienst van De Watergroep.*
- *Rechtstreekse lozingen in geklasseerde waterlopen dienen voorafgaand te worden aangevraagd bij de Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen.*

E. Conclusie.

Deze aanvraag kan GUNSTIG worden geadviseerd onder voorwaarde dat:

- *Er dient voldaan te zijn aan de punten vermeld onder D tijdens de uitvoering.*
- *Er is geen uitbreiding van de riolering noodzakelijk daar deze in de toekomst zal aangelegd worden.*
- *Er dient voorzien te worden in een grachtoverwelling volgens het hierboven beschreven principe.*
- *Deze voorwaarden dienen mee opgenomen te worden in de voorwaarden verbonden aan de vergunning van deze aanvraag omgevingsvergunning.*
- *Er wordt bij vervreemding van de aanvraag in een verkoopbaarheidsattest voorzien na betaling aanleg van de rioleringswerken inclusief het plaatsen van de aansluitingsputten RWA en DWA.*
- *Reiniging van betonmixers, chapevoertuigen en ander materieel voor de bouw van deze aanvraag is niet toegelaten op de openbare weg en dit met oog op het vermijden van de verstopping hoofdriool of straatkolken. Vaststellingen met de noodzakelijke herstellingen zullen ten laste zijn van de bouwheer en doorgegeven worden aan de milieudienst. - Dit betreft een advies enkel van toepassing op de riolering en staat los van het advies betreffende drinkwaterdistributie en/of waterwinning.*

F. Bijlage. Principeschets grachtoverwelling: langsdoorsnede

1.6.4. Fluvius

Deze instantie werd om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht.

1.7. Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- 06/06/1978: weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een landhuis
- 10/08/1982: weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een landhuis
- 10/11/1982: weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een park, het graven van afwateringsgrachten en aanvullingen

- 26/02/1985: weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een landhuis en de aanleg van een bijhorend park
- 11/12/1987: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een landhuis

1.8. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvrager is gelegen langsheen de Nijverheidslaan, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De Nijverheidslaan is een lokale verbindingsweg tussen de gewestweg N41 enerzijds en de N446 en de kern van Waasmunster anderzijds. Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de gemeente, op de grens met buurgemeente Temse. In de onmiddellijke omgeving komen clusters van open eengezinswoningen voor. Aan de overzijde bevindt zich weiland. Op het linksaanpalende perceel staat een vrijstaande woning die relatief ver van de straatkant is gebouwd, daarnaast bevindt zich een huizenrij met open bebouwing. Het rechtsaanpalende perceel is braakliggend.

De plaats van de aanvraag is een braakliggend stuk grond met een straatbreedte van ca. 93m en een totale diepte van minimaal ca. 110m en maximaal ca. 150m. Het perceel is voor de eerste 50m gelegen in woongebied met landelijk karakter, het achterliggende gedeelte is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De breedte van het gedeelte woongebied met landelijk karakter aan de straatkant bedraagt ca. 81m. De totale oppervlakte van de projectsite bedraagt 10576m², waarvan 4125m² in woongebied met landelijk karakter en 6451 m² in agrarisch gebied. De aanvraag omvat het verkavelen van dit stuk grond in 7 loten, waarvan 6 voor halfopen eengezinswoningen en één voor een vrijstaande eengezinswoning, in het 50m-gedeelte woongebied met landelijk karakter en een strook in agrarisch gebied. De achtergrond in agrarisch gebied wordt in 6 loten verdeeld die aan de verkaveling worden onttrokken. Een strook links van het lot 7, eveneens gelegen in agrarisch gebied, wordt eveneens aan de verkaveling onttrokken.

De loten voor halfopen bebouwing hebben respectievelijke oppervlaktes van 501m² (lot 1), 517m² (lot 2) en 500m² (loten 3,4,5,6). Het lot 7 voor open bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 1086m².

De bouwzones worden ingetekend op ca.10m uit de rooilijn. De bouwvrije zijtuinstroken hebben een breedte van 3m.

Op het lot 1 heeft de bouwzone een breedte van 12m99 vooraan en 6m93 achteraan. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15m en op de verdieping maximaal 12m. Het lot 2 heeft een bouwzone van 7m breed en heeft dezelfde voorgestelde bouwdieptes als het lot 1.

De loten 3 tot en met 6 hebben allen bouwzones van 7m breed met op het gelijkvloers een voorgestelde bouwdiepte van 18m en op de verdieping een bouwdiepte van 15m. Het lot 7 heeft een bouwzone van vooraan 9m breed en achteraan 16m99 breed, met op het gelijkvloers een bouwdiepte van 18m en op de verdieping een bouwdiepte van 15m.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften laten een gabariet van maximaal twee bouwlagen toe, waarvan de keuze van de dakvorm van de hoofdbouw vrij wordt gelaten. Per bouwblok dient eenzelfde gabariet te worden aangehouden.

Er worden tevens voorschriften toegevoegd omtrent verhardingen, afsluitingen en bijgebouwen. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid om in de zijtuinstrook een carport op te richten van 20m². In de achtertuin kan een tuinhuis of berging van maximaal 20m² worden opgericht. Maximaal 50% van de voortuinstrook kan verhard worden. Maximaal 30% van de tuinoppervlakte kan verhard worden (inclusief zwembaden en vijvers) volgens de voorschriften.

Het gedeelte in agrarisch gebied wordt verkaveld in 6 loten met respectievelijke oppervlaktes van 1017m², 830m², 787m², 744m², 702m² en 2114m². Deze loten worden aan de verkaveling onttrokken en zijn bedoeld om bij de voorliggende loten te voegen als tuingrond. Een strook naast het lot 7 met een oppervlakte van ca. 278m² wordt eveneens aan de verkaveling onttrokken.

1.9. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd een eerste maal onderworpen aan een openbaar onderzoek, conform hogervermeld uitvoeringsbesluit. Het eerste openbaar onderzoek vond plaats van 28/05/2021 tot 26/06/2021.

Er werd door de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend.

Conform artikel 30 van het Omgevingsvergunningendecreet kan de bevoegde overheid toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht na het openbaar onderzoek. Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Aangezien de aangepaste plannen niet tegemoet komen aan adviezen, standpunten of bezwaren uit het openbaar onderzoek, werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 19/08/2021 tot 17/09/2021. Daarbij werden geen bezwaren ingediend.

Er werd een advies bezorgd van Elia, dat inhoudelijk luidt als volgt:

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 augustus 2021, verklaren wij in principe geen bezwaar te hebben tegen de bovenvermelde verkavelingsaanvraag voor zover rekening gehouden wordt met de onderstaande bepalingen, alsook met de veiligheidsvoorschriften die u in bijlage vindt:

- *De maximum toegelaten bouw- en werkhoogte nabij de hoogspanningslijn bedraagt 13,60 meter t.o.v. het niveau van het wegdek van de Nijverheidslaan (zie foto in bijlage).*
- *De bovenvermelde maximum toegelaten bouw- en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 14,40 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.*
- *Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd. Mocht ten gevolge de door u uit te voeren veiligheidsanalyses en studie betreffende mogelijke alternatieve werkmethoden toch de noodzaak tot buitendienstname blijken, vragen wij u om zo spoedig mogelijk met Elia te overleggen. Elia zal deze vraag analyseren in functie van de situatie van het hoogspanningsnet op de gevraagde tijdstippen, zonder echter een buitendienstname te garanderen. In het geval er een tijdelijke buitendienstname mogelijk is, dient met een minimum aanvraagtermijn van 12 weken rekening gehouden te worden. De criticiteit van de lijn kan ook als gevolg hebben dat de aanvraagtermijn nog veel langer moet zijn of dat er geen buitendienstname mogelijk is.*
- *Als uit deze verkavelingsaanvraag later bouwwerken voortvloeien, wensen wij in het bezit te komen van de betreffende plannen, om een meer gedetailleerd advies te kunnen geven.*

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.

Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

1.10. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij de afweging tot het toekennen van een vergunning dient het aangevraagde verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van voormelde codex.

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Er worden 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor een open eengezinswoning gecreëerd. De delen van het perceel die gelegen zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan worden uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag is met andere woorden principieel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. De voorgestelde bouwwijze is in overeenstemming met de landelijke woonomgeving.

De inplanting van de bouwzones sluit aan bij de plaatselijke aanleg van de gerealiseerde woonkavels.

De recreëerde loten en de voorgestelde bouwzones hebben voldoende afmetingen en oppervlakte om hier kwalitatieve bouwingen te realiseren. De voorgestelde bouwdieptes zijn in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen, behoudens voor wat betreft de voorgestelde bouwdiepte op de verdieping voor de loten 3 tot en met 7. Gebruikelijk wordt voor een verdieping een bouwdiepte van 12m gehanteerd om geen al te zware volumes te creëren en de impact op de buurpercelen te beperken.

De woningen beschikken over voldoende tuinzone.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid om zowel in de voor- als in de zijtuinstrook carports op te richten. Dit is echter strijdig met de algemeen aanvaarde normen en niet in overeenstemming met het landelijk karakter en de bebouwing in de omgeving.

De aanvraag brengt het stedenbouwkundig aspect van deze landelijke woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang. De dichtheid is in overeenstemming met de omgeving.

2. Motivering

2.1. De Watertoets

Het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De bodem is er niet infiltratiegevoelig.

Voorliggende aanvraag beoogt het louter verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van 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.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2. De MER-toets

Het project komt niet voor op de lijsten, gevoegd als bijlage I en II bij het Project-MER-besluit. Het komt echter wel voor op de lijst in bijlage III bij het besluit (rubriek 10b. stadsontwikkelingsprojecten), waardoor de opmaak van een project-MER-screeningsnota noodzakelijk is. In de project-MER-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

2.3. De Natuurtoets

Artikel 16, § 1 van het Natuurdecreet bepaalt dat een vergunningverlenende overheid er voor moet zorgen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

De aanvraag is gelegen op een terrein dat op de biologische waarderingskaart gedeeltelijk wordt aangeduid als een biologisch waardevol terrein, meer bepaald een jong loofbos en gemengd loofhout. Voor zover bekend zijn er geen bosbeheerplannen, kapmachtigingen of natuur- en milieuvergunningen op van toepassing. Het perceel staat evenmin bekend als potentieel verontreinigd. De bouwplaats ligt niet in VEN-, IVON-, Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

Volgens de natuurtoets blijkt dat geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden veroorzaakt wordt.

2.4. Erfgoed-/Archeologietoets

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 of nabij een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.5. Toegankelijkheidstoets

Voor deze aanvraag is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 05/06/2009 niet van toepassing.

2.6. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Het Decreet grond- en pandenbeleid van 27/03/2009 is niet van toepassing voor deze aanvraag.

3. Conclusie

De ingediende aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden

- Er dient te worden voorzien in overwelving van de voorliggende baangracht conform het advies van Riopact.
 - Er dient te worden voldaan aan de bepalingen vermeld in het advies van Elia en de daarbij gevoegde veiligheidsvoorschriften:
 - o De maximum toegelaten bouw- en werkhoogte nabij de hoogspanningslijn bedraagt 13,60 meter t.o.v. het niveau van het wegdek van de Nijverheidslaan (zie foto in bijlage).
 - o De bovenvermelde maximum toegelaten bouw- en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 14,40 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.
 - o Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd. Mocht ten gevolge de door u uit te voeren veiligheidsanalyses en studie betreffende mogelijke alternatieve werkmethoden toch de noodzaak tot buitendienstname blijken, vragen wij u om zo spoedig mogelijk met Elia te overleggen. Elia zal deze vraag analyseren in functie van de situatie van het hoogspanningsnet op de gevraagde tijdstippen, zonder echter een buitendienstname te garanderen. In het geval er een tijdelijke buitendienstname mogelijk is, dient met een minimum aanvraagtermijn van 12 weken rekening gehouden te worden. De criticiteit van de lijn kan ook als gevolg hebben dat de aanvraagtermijn nog veel langer moet zijn of dat er geen buitendienstname mogelijk is.
 - o Als uit deze verkavelingsaanvraag later bouwwerken voortvloeien, wensen wij in het bezit te komen van de betreffende plannen, om een meer gedetailleerd advies te kunnen geven.
- Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. De bijgevoegde veiligheidsvoorschriften dienen in acht te worden genomen.
- De loten 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 worden uit de verkaveling gesloten.
 - De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften worden integraal vervangen door onderstaande voorschriften:

0. Algemene voorschriften

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

	<p>Het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals woon- en kampeerwagens is verboden.</p> <p>Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten evenals het plaatsen van masten voor zendinstallaties is niet toegelaten.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones.</p>
--	--

1. Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.a *Hoofdbestemming hoofdgebouwen*

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst.</p> <p>Enkel ééngezinwoningen.</p> <p>Voorzieningen voor hulpbehoevende inwonenden is toegelaten= zorgwonen.</p> <p>Afsplitsen van de woning is niet toegelaten.</p>	<p>Enkel eengezinwoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.</p>

1.1.b *Nevenbestemming hoofdgebouwen*

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, namelijk kantoorfunctie, handel, vrij beroep of dienstverlening, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30m² van de gelijkvloerse vloeroppervlakte - De door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning - De activiteit brengt geen bijkomende parkeerdruk teweeg, noch bijkomende verkeershinder of enige andere vorm van hinder die onverzoenbaar is met de hoofdfunctie.

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bijgebouw kan opgericht worden in de zone voor tuinen op het verkavelingsplan. Er kan eveneens een garage opgericht worden in de achtertuintzone.	Een garage/carport dient inpandig gerealiseerd te worden. In de tuinzone wordt voor het overige één bijgebouw toegelaten (tuinberging).

1.3 Bestemming niet bebouwde gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Perceeloppervlakte laat toe residentieel te bouwen en het niet bebouwd deel van het perceel in te richten als tuinzone.	Het niet-bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin. Binnen de perceelsgrenzen dienen minstens twee autovoertuigen te kunnen gestald worden.

2. Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.a *Typologie*

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de perceelsconfiguratie en de omliggende bebouwingen, wordt gekozen voor halfopen en open bebouwing.	Loten 1 tot en met 6: halfopen bebouwing Het samenvoegen van twee loten voor halfopen bebouwing is toegestaan. Lot 7: open bebouwing

2.1.b *Inplanting*

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van hoofdgebouwen volgens verkavelingsplan. Maximale bouwdieptes worden gemeten vanaf de voorbouwlijn.	Voorgevellijn: zoals aangeduid op het verkavelingsplan Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: Loten 1 en 2: 15m Loten 3 tot en met 7: 18m Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12m Bouwwrije zijtuinstroken: minimaal 3m Minimale voorgevelbreedte: Loten 1 tot en met 6: 7m Lot 7: 9m

2.1.c *Bouwwolume*

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Het bouwvolume is afhankelijk van de bouwdiepte, de breedte en het gekozen daktype.</p> <p>Het gabariet is in overeenstemming met de in de omgeving voorkomende bebouwing.</p> <p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.</p> <p>De nokhoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst ingeval van platte daken of tot aan de nok in geval van schuine daken.</p>	<p>Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50m.</p> <p>Nokhoogte: maximaal 11 m</p> <p>Kroonlijsthoogte gelijkvloerse uitbouw: maximaal 3,5m</p> <p>Vloerpeil: Max 35cm boven het peil van de weg. De eerst vergunde woning in een huizenblok bepaalt de hoogte van het vloerpeil voor de overige woning in eenzelfde huizenblok.</p> <p>Gekoppelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte.</p>
--	--

2.1.d Welstand en Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.</p>	<p>Materiaalgebruik: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.</p> <p>Gekoppelde gebouwen vormen één architecturaal / esthetisch geheel, waarbij de zichtbare afwerkingsmaterialen op elkaar afgestemd dienen te zijn.</p> <p>Er dient aandacht te worden besteed aan een kwalitatieve en dynamische gevelindeling.</p> <p>Dakvorm: vrij met een maximale dakhelling van 45° bij schuin dak</p>

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.a Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bijgebouw kan opgericht worden in de zone voor tuinen.</p>	<p>In de tuinzone kan één vrijstaand gebouw (tuinberging) met een maximale oppervlakte van 20m² worden ingeplant op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Plaatsing op de perceelsgrenzen van bijgebouwen is toegestaan in geval van koppeling met de buur of aanbouw tegen een gebouw van een buur tegen een perceelsgrens.</p>

2.2.b Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinhuis of berging:</p>

	Dakvorm: vrij met een maximale nokhoogte van 4 m bij schuin dak.
--	--

2.2.c Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eenvormig materiaalgebruik wordt aanbevolen.	Materialen: in harmonie met het hoofdgebouw of in hout.

2.3 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn toegelaten op hellende en platte daken.

3. Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Ophogingen op de percelen dienen beperkt te blijven tot de hoofdzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woning en voor de toegangen naar de woning en terrassen. Reliefwijzigingen zijn niet toegestaan op minder dan 1 m van de perceelsgrenzen.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Verhardingen moeten beperkt blijven tot terrassen, toegangspaden en opritten. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen. Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m ² en dienen af te wateren naar de tuin. Enkel de noodzakelijke verhardingen naar voordeuren en garages zijn in de voortuin toegelaten, meer bepaald een pad met een maximale breedte van 1,5 m naar de voordeur en een oprit met een maximale breedte van 4 m aan de rooilijn zijn toegelaten. De voortuin dient voor het overige ingericht te worden met groenelementen.

3.3 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te vrijwaren worden voldoende hoge tuinafsluitingen voorzien.	<p>Achtertuint en zijtuin (tot aan de voorbouwlijn): afsluitingen tot maximum 2m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk (al dan niet begroeid met klimop), met eventueel een betonnen onderplaat. In het verlengde van de scheidingsmuur tussen twee gekoppelde woningen mag een tuinmuur met een maximale lengte van 5m en een maximale hoogte van 2,5m opgericht worden, op voorwaarde dat deze een architecturaal geheel vormt met de hoofdbouw.</p> <p>Voortuin: afsluitingen tot maximum 1m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk, of een muurtje in gevelsteen van maximaal 0,80m hoog.</p>

Lasten

De aanvrager dient, voordat de loten vervreemd worden, zich akkoord verklaard te hebben met de opgelegde voorwaarden van Fluvius aangaande de aanleg van elektriciteits-, gas- en openbare verlichtingsinstallaties, aan de voorwaarden van De Watergroep aangaande de watervoorziening en aan de voorwaarden van Riopact aangaande de aanleg van rioleringswerken, en tevens aan de financiële verplichtingen voldaan te hebben.

Daartoe dient aan het gemeentebestuur een verkoopbaarheidattest aangevraagd te worden.

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag aanvaard worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/09/2021

HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en lasten:

- Er dient te worden voorzien in overwelling van de voorliggende baangracht conform het advies van Riopact.

- Er dient te worden voldaan aan de bepalingen vermeld in het advies van Elia en de daarbij gevoegde veiligheidsvoorschriften:

- De maximum toegelaten bouw- en werkhoogte nabij de hoogspanningslijn bedraagt 13,60 meter t.o.v. het niveau van het wegdek van de Nijverheidslaan (zie foto in bijlage).
- De bovenvermelde maximum toegelaten bouw- en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 14,40 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.
- Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd. Mocht ten gevolge de door u uit te voeren veiligheidsanalyses en studie betreffende mogelijke alternatieve werkmethoden toch de noodzaak tot buitendienstname blijken, vragen wij u om zo spoedig mogelijk met Elia te overleggen. Elia zal deze vraag analyseren in functie van de situatie van het hoogspanningsnet op de gevraagde tijdstippen, zonder echter een buitendienstname te garanderen. In het geval er een tijdelijke buitendienstname mogelijk is, dient met een minimum aanvraagtermijn van 12 weken rekening gehouden te worden. De criticiteit van de lijn kan ook als gevolg hebben dat de aanvraagtermijn nog veel langer moet zijn of dat er geen buitendienstname mogelijk is.
- Als uit deze verkavelingsaanvraag later bouwwerken voortvloeien, wensen wij in het bezit te komen van de betreffende plannen, om een meer gedetailleerd advies te kunnen geven.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. De bijgevoegde veiligheidsvoorschriften dienen in acht te worden genomen.

- De loten 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 en 7.2 worden uit de verkaveling gesloten.
- De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften worden integraal vervangen door onderstaande voorschriften:

0. Algemene voorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals woon- en kampeerwagens is verboden.</p> <p>Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten evenals het plaatsen van masten voor zendinstallaties is niet toegelaten.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones.</p>

1. Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.a Hoofdbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst.</p> <p>Enkel ééngesinswoningen.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.</p>

Voorzieningen voor hulpbehoevende inwonenden is toegelaten= zorgwonen. Afsplitsen van de woning is niet toegelaten.	
--	--

1.1.b Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, namelijk kantoorfunctie, handel, vrij beroep of dienstverlening, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30m² van de gelijkvloerse vloeroppervlakte - De door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning - De activiteit brengt geen bijkomende parkeerdruk teweeg, noch bijkomende verkeershinder of enige andere vorm van hinder die onverzoenbaar is met de hoofdfunctie.

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bijgebouw kan opgericht worden in de zone voor tuinen op het verkavelingsplan. Er kan eveneens een garage opgericht worden in de achtertuintzone.</p>	<p>Een garage/carport dient in pandig gerealiseerd te worden.</p> <p>In de tuinzone wordt voor het overige één bijgebouw toegelaten (tuinberging).</p>

1.3 Bestemming niet bebouwde gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Perceeloppervlakte laat toe residentieel te bouwen en het niet bebouwd deel van het perceel in te richten als tuinzone.</p>	<p>Het niet-bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin. Binnen de perceelsgrenzen dienen minstens twee autovoertuigen te kunnen gestald worden.</p>

2. Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.a Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Gelet op de perceelsconfiguratie en de omliggende bebouwingen, wordt gekozen voor halfopen en open bebouwing.	Loten 1 tot en met 6: halfopen bebouwing Het samenvoegen van twee loten voor halfopen bebouwing is toegestaan.
	Lot 7: open bebouwing

2.1.b Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van hoofdgebouwen volgens verkavelingsplan. Maximale bouwdieptes worden gemeten vanaf de voorbouwlijn.	Voorgevellijn: zoals aangeduid op het verkavelingsplan Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: Loten 1 en 2: 15m Loten 3 tot en met 7: 18m Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12m Bouwvrije zijtuinstroken: minimaal 3m Minimale voorgevelbreedte: Loten 1 tot en met 6: 7m Lot 7: 9m

2.1.c Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is afhankelijk van de bouwdiepte, de breedte en het gekozen daktype. Het gabarriet is in overeenstemming met de in de omgeving voorkomende bebouwing. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst. De nokhoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst ingeval van platte daken of tot aan de nok in geval van schuine daken.	Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50m. Nokhoogte: maximaal 11 m Kroonlijsthoogte gelijkvloerse uitbouw: maximaal 3,5m Vloerpeil: Max 35cm boven het peil van de weg. De eerst vergunde woning in een huizenblok bepaalt de hoogte van het vloerpeil voor de overige woning in eenzelfde huizenblok. Gekoppelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte.

2.1.d Welstand en Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.	Materiaalgebruik: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving. Gekoppelde gebouwen vormen één architecturaal / esthetisch geheel, waarbij de zichtbare afwerkingsmaterialen op elkaar afgestemd dienen te zijn.

	<p>Er dient aandacht te worden besteed aan een kwalitatieve en dynamische gevelindeling.</p> <p>Dakvorm: vrij met een maximale dakhelling van 45° bij schuin dak</p>
--	--

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.a Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bijgebouw kan opgericht worden in de zone voor tuinen.	<p>In de tuinzone kan één vrijstaand gebouw (tuinberging) met een maximale oppervlakte van 20m² worden ingeplant op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Plaatsing op de perceelsgrenzen van bijgebouwen is toegestaan in geval van koppeling met de buur of aanbouw tegen een gebouw van een buur tegen een perceelsgrens.</p>

2.2.b Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinhuis of berging: Dakvorm: vrij met een maximale nokhoogte van 4 m bij schuin dak.</p>

2.2.c Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eenvormig materiaalgebruik wordt aanbevolen.	Materialen: in harmonie met het hoofdgebouw of in hout.

2.3 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	<p>De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.</p> <p>Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn toegelaten op hellende en platte daken.</p>

3. Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Ophogingen op de percelen dienen beperkt te blijven tot de hoofdzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woning en voor de toegangen naar de woning en terrassen.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan op minder dan 1 m van de perceelsgrenzen.</p>

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Verhardingen moeten beperkt blijven tot terrassen, toegangspaden en opritten. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen. Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m² en dienen af te wateren naar de tuin.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verhardingen naar voordeuren en garages zijn in de voortuin toegelaten, meer bepaald een pad met een maximale breedte van 1,5 m naar de voordeur en een oprit met een maximale breedte van 4 m aan de rooilijn zijn toegelaten.</p> <p>De voortuin dient voor het overige ingericht te worden met groenelementen.</p>

3.3 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de privacy te vrijwaren worden voldoende hoge tuinafsluitingen voorzien.</p>	<p>Achtertuintuin en zijtuin (tot aan de voorbouwlijn): afsluitingen tot maximum 2m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk (al dan niet begroeid met klimop), met eventueel een betonnen onderplaat. In het verlengde van de scheidingsmuur tussen twee gekoppelde woningen mag een tuinmuur met een maximale lengte van 5m en een maximale hoogte van 2,5m opgericht worden, op voorwaarde dat deze een architecturaal geheel vormt met de hoofdbouw.</p> <p>Voortuin: afsluitingen tot maximum 1m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk, of een muurtje in gevelsteen van maximaal 0,80m hoog.</p>

Lasten

De aanvrager dient, voordat de loten vervreemd worden, zich akkoord verklaard te hebben met de opgelegde voorwaarden van Fluvius aangaande de aanleg van elektriciteits-, gas- en openbare verlichtingsinstallaties, aan de voorwaarden van De Watergroep aangaande de watervoorziening en aan de voorwaarden van Riopact aangaande de aanleg van rioleringswerken, en tevens aan de financiële verplichtingen voldaan te hebben. Daartoe dient aan het gemeentebestuur een verkoopbaarheidattest aangevraagd te worden.

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Algemene voorwaarden

- Alle kosten noodzakelijk voor de aanpassing van alle nutsleidingen, inclusief verplaatsen van openbare verlichting, tot realisatie van de verleende vergunning vallen ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

ingaat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;*
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;*
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.*

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

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

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 20/09/2021 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- de beslissing van de omgevingsvergunning en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- de ondertekende affiche met als titel "Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning" wordt opgestuurd.
- Deze affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.