

STEKENE van nature actief

College van burgemeester en schepenen

van 28 september 2020

Uittreksel uit het notulenboek

Aanwezig

Stany De Rechter: burgemeester;
Kris Van Duyse, Lorette De Permentier, Gunter Van Campenhout, Pieter De Witte,
Dirk Backaert: schepenen;
Dirk de Vetter: algemeen directeur

Afwezig

Besloten vergadering

28. Ruimtelijke ordening / V2026 - Attest waaruit blijkt dat aan de lasten voldaan is in de verkaveling in Kemzekedorp

UDC-code - 1 777 816: RUIMTELIJKE ORDENING : VERKAVELINGEN : verkavelingsvergunningen

Het college

Motivering – voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis

Vraag van notaris De Clercq, Voorhout 33a, 9190 Stekene, tot afleveren van een attest over de opgelegde lastvoorwaarden voor een verkaveling in Kemzekedorp 15a-b (3^{de} afdeling, sectie A, nr. 1658/a).

Feiten en context

Collegebesluit van 17 februari 2020 tot afleveren van de verkavelingsvergunning (V2026) voor een perceel in Kemzekedorp 15a-b (3^{de} afdeling, sectie A, nr. 1658/a), afgeleverd e.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009, artikelen 4.6.4. en 4.2.20.

Gemeenteraadsbesluit van 22 oktober 2019 betreffende vaststellen gemeenteretributie op de aanvragen tot omgevingsvergunning, planologisch attest, stedenbouwkundig attest en conformiteitsattest

Na beraadslaging

Gaat over tot de mondelinge stemming.

Besluit met eenparigheid van stemmen

Enig artikel

Er is voldaan aan alle in de verkavelingsvergunning (V2026) opgelegde lastvoorwaarden en lasten voor een perceel in Kemzekedorp 15a-b (3^{de} afdeling, sectie A, nr. 1658/a).

Namens het college

(get) Dirk de Vetter
algemeen directeur

(get) Stany De Rechter
Burgemeester

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Stekene,

Dirk de Vetter
algemeen directeur

Stany De Rechter
burgemeester

Geleend door: Dirk de Vetter (Signature)
Gefekand op: 2020-10-08 12:55:41 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Geleend door: Stany De Rechter (Signature)
Gefekand op: 2020-10-08 11:12:42 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

College 28 september 2020

uw kenmerk
ons kenmerk
1.778.511/CM/D/46024/V2026
contact
Cathy Mets
datum

De Clercq & Callaerts
Notaris
Voorhout 33a
9190 Stekene

bijlage
1

Ruimtelijke ordening – attest lastvoorwaarden

Geachte heer,

Aangaande de lastvoorwaarden, opgelegd aan de verkaveling V2026 voor een perceel in Kemzekedorp 15a-b (3^{de} afdeling, sectie A, nr. 1658/a), kunnen wij u het volgende meedelen.

Het college heeft in zitting van 28 september 2020, Ingevolge artikel 4.6.4. en 4.2.20. van VCRO, vastgesteld dat alle in de verkaveling (V2026) opgelegde lastvoorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

Bijgevolg kan het attest afgeleverd worden.

Met vriendelijke groeten

Namens het college

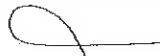
Dirk de Vetter
algemeen directeur

Getekend door: Dirk de Vetter (Signature)
Getekend op: 2020-10-08 12:55:36 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Stany De Rechter
burgemeester

Getekend door: Stany De Rechter (Signature)
Getekend op: 2020-10-08 11:12:47 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed





STEKENE van nature actief

**College van burgemeester en schepenen
van 17 februari 2020
Uittreksel uit het notulenboek**

Aanwezig

Stany De Rechter: burgemeester;
Kris Van Duyse, Lorette De Permentier, Gunter Van Campenhout, Pieter De Witte,
Dirk Backaert: schepenen;
Dirk de Vetter: algemeen directeur

Afwezig

Besloten vergadering

33. Ruimtelijke ordening / V2026 - Verlenen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in Kemzekedorp 15a-b en sluiten openbaar onderzoek en behandelen bezwaarschriften

UDC-code - 1.777.816: RUIMTELIJKE ORDENING : VERKAVELINGEN : verkavelingsvergunningen

Het college

Motivering – voorgeschiedenis

Omgevingsvergunning

Gemeentelijk dossiernummer: V2026/1

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2019125819

Voorgeschiedenis

De aanvraag ingediend door

rd per beveiligde

zending verzonden op 10 oktober 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 november 2019.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein :

Kemzekedorp 15a-b, 9190 Stekene

STEKENE 3 AFD (KEMZEKE), sectie A, 1658 A

Feiten en context

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel.

De aanvraag omvat: nieuwe verkaveling

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan	gewestplan St-Niklaas - Lokeren	GWP_02000_222_00 013_00001	woongebied
------------	---------------------------------	-------------------------------	------------

Waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn:

Artikelen 5.1.0. en 6 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen.

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.

Historiek

Volgend stedenbouwkundig dossier is voor het goed bekend:

College 17 februari 2020

B/2016/148 : weigering voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonegelegenheden, een meergezinswoning met 10 woonegelegenheden, een garagebox voor 5 wagens en een garagebox voor 11 wagens, collegezitting van 29/08/2016

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het goed paalt aan een volledig uitgeruste buurtweg nr. 2, namelijk Kemzekedorp, binnen de dorpskern van de deelgemeente Kemzeke.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen: verkavelen van een perceel

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 18 november 2019 tot en met 17 december 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen. De bezwaarschriften handelen over:

- bezwaar tegen het oprichten van appartementen in een "groene long" van Kemzeke waar waardevolle bomen staan en diersoorten huizen terwijl Kemzeke al volledig volgebouwd is
- de toegangsweg voor hulpdiensten naar ons eigen perceel zou volledig versperd worden.
- Gezien wij genoodzaakt zullen zijn als deze bouwaanvraag goedgekeurd wordt een afsluiting te plaatsen tussen beide gronden, want anders hebben 10 onbekende gezinnen toegang tot onze gronden. Voor die kosten zullen wij allicht zelf moeten opdraaien, ongewild.
- de vernieling van het authentieke beeld van de omgeving, reden van onze aankoop van dit huis.
- Inrij van de gebouwen in onze woonst/tuin/terras
- de rust die verstoord wordt door het op en afrijden van wagens van 10 gezinnen.
- de drainage van water kan een probleem worden op dit perceel indien zoveel oppervlakte van de grond verhard wordt.
- Hoe lost men de overlast van verzamelplaatsen voor afval van deze 10 woningen op. En is er nagedacht over hoe men de afval kan ophalen?

Ons zicht op groen wordt afgenomen doordat het groen moet wijken voor dit bouwproject.

Ook de garageboxen zorgen bij ons voor overlast, dit zijn weer extra geluiden die er bijkomen op een zeer nabije afstand van onze tuin.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich als volgt over de bezwaarschriften uit: De nodige maatregelen dienen genomen te worden om de leilindendreef en de 2 te behouden beuken optimaal te beschermen tijdens de werken en ervoor te zorgen dat ze ook daarna behouden blijven.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Omzendbrief BA 2000/08 van 17 november 2000 betreffende de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen op besluiten van provinciale en gemeentelijke overheden en de OCMW's – gecöördineerde onderrichtingen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het Decreet Omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Adviezen

Externe adviezen

Op 11 december 2019 bracht FLUVIUS een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 25 oktober 2019 bracht de Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 24 oktober 2019 bracht PROXIMUS een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 8 november 2019 bracht TELENET een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage)

Op 7 februari 2020 bracht Agentschap Natuur en Bos een deels ongunstig en deels voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage)

Op 9 december 2019 bracht de Hulpverleningszone Waasland een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage)

Argumentatie

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het BPA "Kemzeke-centrum in herziening" van 15/07/2004.

De aanvraag voldoet grotendeels maar niet volledig van de voorschriften van het BPA. Hiervan kan afgeweken worden omdat het BPA ouder is dan 15 jaar.

De aanvraag omvat het volgende : verkavelen in 2 loten voor het oprichten van meergezinswoningen.

Het perceel is bebouwd met een oude vrijstaande garage. Deze kan gesloopt worden zonder vergunning.

In de meergezinswoning op lot 1 zullen 4 woonegelegenheden voorzien worden. Het recht van overweg naar lot 2 wordt overbouwd en vormt het volume dat het profiel van de aanpalende woning zal volgen. Vervolgens wordt wel de architecturale vrijheid bewaard om een ander profiel te gaan realiseren. Daar kan men dus 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak of een deels teruggetrokken bouwlaag met een plat dak (onder het denkbeeldig zadeldakprofiel van 55°) voorzien. Vooraan kan met een dakuitbouw een esthetisch geheel ontstaan. Achteraan kunnen de nodige balkons en dakuitbouwen voorzien worden in functie van het creëren van een buitenruimte voor de woonegelegenheden op verdieping.

In de meergezinswoning op lot 2 zullen 6 woonegelegenheden voorzien worden. Deze komt in de zone voor groepswoonbouw te liggen conform het BPA Kemzeke. De voorschriften van het BPA bepalen daar dat voor nieuwbouw de bebouwingvorm (met inbegrip van het bouwvolume, dakvorm, materiaalgebruik) als mede de ontsluitingswijze en de tuinaanleg vrij is, onder de beperkende voorwaarde dat elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden voorafgegaan door een door het schepencollege goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp dat aantoont hoe het geheel zich op harmonische wijze integreert in zijn omgeving.

Middels de voorschriften van deze verkaveling worden het bouwvolume, de dakvorm en het materiaalgebruik nu wel vastgelegd. Het voorziene bouwvolume telt 2 volwaardige bouwlagen over de volledige bouwdiepte (20m) en een dakverdieping. De meergezinswoning kan afgewerkt worden met een zadeldak (max. 55°) of met een plat dak (onder het denkbeeldig zadeldakprofiel van 55°). Er wordt tevens voorzien in de mogelijkheid tot het creëren van uitbouwen en balkons, zodat elke woonelegenheden kan voorzien worden van een buitenterras. Bij de woonegelegenheden van de dakverdieping kan het terras aangelegd worden op het plat dak van de volwaardige verdieping.

Op beide loten worden 6 parkeerplaatsen voorzien. Op lot 2 wordt bovendien een zone voorzien waar 10 parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden of 10 carports kunnen opgericht worden.

Ook de zone voor de collectieve tuin- en fietsenberging is op plan vastgelegd. In de voorschriften werd opgenomen dat elke meergezinswoning over een gemeenschappelijke fietsenberging moet beschikken met een minimumoppervlakte van 3m² per woonelegenheden en een gemeenschappelijke berging voor afval met een minimale oppervlakte van 2m².

Op loten 1 en 2 zal aan westelijke perceelszijde (grens met de eigendom Kemzekestraat 15) een 3m brede groenbuffer (vb. een beukenhaag) aangeplant worden. Qua groeninrichting wordt voorzien dat op lot 1 de op verkavelingsplan aangeduide beukenbomen behouden moeten blijven. Dit betreffen 2 dik uitgegroeide waardevolle beukenbomen. De andere 2 te rooien bomen zullen gecompenseerd worden.

Op lot 2 zal de tuinzone ingericht en gehandhaafd worden als tuin met parkkarakter en volledig ingericht met grasvelden en beplanting met laag- en hoogstammig groen.

De volmacht van de eigenaar aan de verkavelaar is aan het dossier toegevoegd.

Er werd een wijzigingsverzoek ingediend ten behoeve van de 2 beuken die behouden blijven, nav het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos.

Op het aangepaste plan worden parkeerplaatsen verlegd, de toegangsweg wordt afgebogen en de fietsenberging situeert zich verder weg van de bomen.

Wij sluiten ons niet aan bij het ongunstig advies van de omgevingsambtenaar milieu en het deels ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos. We nemen wel de voorwaarden mee op van het Agentschap Natuur en Bos, welke zij verzoeken op te leggen bij een gunstige beslissing. Daarenboven worden ook voorwaarden opgelegd om aan de bekommernissen van het advies van de omgevingsambtenaar milieu tegemoet te komen.

Wij sluiten ons aan bij het advies van de teamverantwoordelijke wegen en mobiliteit, de Watergroep, FLUVIUS, TELENET, PROXIMUS, Hulpverleningszone Waasland en het deels voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos.

Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening in het gebied niet zal verstoord worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is gelegen in het centraal gebied volgens het zoneringsplan met een gemengd rioleringsstelsel.

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

Bijlagen

Verslag gemeentelijke omgevingsambtenaar

Advies Hulpverleningszone Waasland

Advies Agentschap Natuur en Bos

Advies TELENET

Advies PROXIMUS

Advies de Watergroep

Advies FLUVIUS

Na beraadslaging

Gaat over tot de mondelinge stemming.

Besluit met eenparigheid van stemmen

Enig artikel

De aanvraag ingediend door de heer Van Hoye Bart inzake verkavelen van een perceel, gelegen te Kemzedorp 15a-b, 9190 Stekene te vergunnen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- * alle puin en afbraakmateriaal onmiddellijk van het terrein verwijderd wordt
- * de voorschriften, gehecht aan deze vergunning, van kracht zijn
- * de adviezen van de Watergroep, FLUVIUS, TELENET, PROXIMUS, Hulpverleningszone Waasland stipt opgevolgd worden (kopie als bijlage)
- * het advies van het Agentschap Natuur en Bos wordt opgevolgd:

De volgende voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet moeten in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.120 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- Het plan dat goedgekeurd is door het Agentschap voor Natuur en Bos moet deel uitmaken van de vergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-220136.
- De bosbehoudsbijdrage van 7.674,40 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden

bezorgd.

• Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Als u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorgelegd worden, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte.

* * de nodige maatregelen moeten getroffen worden om de leilindendreef naast de verkaveling en de 2 te behouden beuken te beschermen tijdens de werken en ervoor te zorgen dat ze ook daarna behouden blijven.

* de bouwheer is verantwoordelijk voor het proper houden van het stuk openbare weg aan zijn bouwterrein gedurende de ganse periode van de werken en is hiervoor aansprakelijk.

* Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen (bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst – VLAREM) moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

* Op bevel van de burgemeester wordt de beslissing door de aanvrager aangeplakt binnen de 10 dagen na ontvangst van de beslissing op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft en gedurende een periode van 30 dagen.

* Met de bouwwerken kan enkel worden gestart nadat door het college een pv van plaatsbeschrijving van het openbaar domein werd opgemaakt.

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

Stedenbouwkundige lasten:

De gemeenteraad heeft in zitting van 28 januari 2020 beslist om lastvoorwaarden op te leggen (kopie als bijlage)

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 in kennisstelling 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 gedeeltes, 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 aktenaam 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degeene 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 dossierriks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Namens het college

(get) Dirk de Vetter
algemeen directeur

(get) Stany De Rechter
Burgemeester

VOOR EENSUIDEND AFSCHRIFT

Stekene,

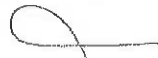
Dirk de Vetter
algemeen directeur

Stany De Rechter
Burgemeester

Getekend door: Dirk de Vetter (Signature)
Getekend op: 2020-02-26 09:44:40 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Stany De Rechter (Signature)
Getekend op: 2020-02-24 16:31:32 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed





STEKENE van nature actief

Verslag gemeentelijke omgevingsambtenaar

Datum: 17 februari 2020

Gemeentelijke dossiernummer: V2026/1

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2019125819

De aanvraag ingediend door Van Hoye Bart, Dorpsstraat 21, 9190 Stekene werd per beveiligde zending verzonden op 10 oktober 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 november 2019.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Gegevens van de aanvrager

9190 Stekene

Gegevens van het perceel

Kemzekedorp 15a-b, 9190 Stekene

STEKENE 3 AFD (KEMZEKE), sectie A, 1658 A

Verslag

Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan	gewestplan St-Niklaas - Lokeren	GWP_02000_222_00 013_00001	woongebied
------------	------------------------------------	-------------------------------	------------

Waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn:

Artikelen 5.1.0. en 6 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen.

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.

Historiek

Volgend stedenbouwkundig dossier is voor het goed bekend:

B/2016/148 : weigering voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonegelegenheden, een meergezinswoning met 10 woonegelegenheden, een garagebox voor 5 wagens en een garagebox voor 11 wagens, collegezitting van 29/08/2016

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het goed paalt aan een volledig uitgeruste buurtweg nr. 2, namelijk Kemzekedorp, binnen de dorpskern van de deelgemeente Kemzeka.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen; verkavelen van een perceel.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Opmendbrief BA 2000/08 van 17 november 2000 betreffende de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen op besluiten van provinciale en gemeentelijke overheden en de OCMW's – gecoördineerde onderrichtingen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het Decreet Omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid.

Externe adviezen

Op 11 december 2019 bracht FLUVIUS een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 25 oktober 2019 bracht de Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 24 oktober 2019 bracht PROXIMUS een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage).

Op 8 november 2019 bracht TELENET een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage)

Op 7 februari 2020 bracht Agentschap Natuur en Bos een ongunstig advies uit (kopie als bijlage)

Op 9 december 2019 bracht de Hulpverleningszone Waasland een voorwaardelijk gunstig advies uit (kopie als bijlage)

Interne adviezen

Op 23 oktober 2019 bracht de teamverantwoordelijke wegen en mobiliteit een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt : "

Lastvoorwaarden

A. Aanleg van wegen-en infrastructuur

Riolering

De verkaveling is volgens het definitief zoneringsplan MB 18/12/2015 gelegen in een centraal gebied

Lot 1 en 2

Voor iedere meergezinswoning afzonderlijk

-Regenwaterafvoer

Op ieder bouwperceel (meergezinswoning) dient het regenwater (RWA) gescheiden te worden verzameld van het afvalwater (DWA) en voor lot nr 1 naar de straat te worden afgevoerd

en voor lot nr. 2 naar de bestaande vijver achteraan het perceel te worden afgevoerd.

-Afvalwaterafvoer : DWA

Voor bouwperceel lot 1(meergezinswoning) dient het afvalwater (DWA) gescheiden te worden verzameld van het regenwater (RWA) en naar de straat afgevoerd

Voor bouwperceel lot 2(meergezinswoning) dient het afvalwater (DWA) gescheiden te worden verzameld van het regenwater (RWA) en naar de straat afgevoerd via een erfdienstbaarheid over lot 1.

De aansluitingen op het openbaar domein 1 x RWA (lot1) en 2 DWA (lot 1.en2) en het plaatsen van de respectievelijke huisaansluitputten worden uitgevoerd door de gemeentelijke diensten .

De verkavelaar doet een aanvraag bij de dienst wegen van het gemeentebestuur.

De kosten van deze huisaansluitingen zijn ten laste van de verkavelaar.

Voetpaden

De oprit naar de meergezinswoningen gelegen op het openbaar domein wordt uitgevoerd door de gemeentelijke diensten.

De verkavelaar doet een aanvraag bij de dienst wegen van het gemeentebestuur.
De kosten voor deze oprit zijn ten laste van de verkavelaar."

Op 12 februari 2020 bracht de omgevingsambtenaar milieu een ongunstig advies uit dat luidt als volgt : "

Watertoets:

Het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is gelegen in het centraal gebied volgens het zoneringsplan met een gemengd rioleringsstelsel .

Mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid en is een positieve uitspraak mogelijk.

Lastvoorwaarden:

Lot 1 en 2:

- Regenwaterafvoer

Op ieder bouwperceel (meersgezinswoning) dient het regenwater (RWA) gescheiden te worden verzameld van het afvalwater (DWA) en voor lot nr. 1 via een infiltratievoorziening met vertraagde overloop naar de straat te worden afgevoerd

en voor lot nr. 2 via een infiltratievoorziening met vertraagde overloop naar de bestaande vijver achteraan het perceel te worden afgevoerd.

- Afvalwaterafvoer : DWA

Voor bouwperceel lot 1(meersgezinswoningwoning) dient het afvalwater (DWA) gescheiden te worden verzameld van het regenwater (RWA) en naar de straat afgevoerd.

Voor bouwperceel lot 2(meersgezinswoningwoning) dient het afvalwater (DWA) gescheiden te worden verzameld van het regenwater (RWA) en naar de straat afgevoerd via een erfdiensbaarheid over lot 1.

De aansluitingen op het openbaar domein 1 x RWA (lot1) en 2 DWA (lot 1en2) en het plaatsen van de respectievelijke huisaansluitputten worden uitgevoerd door de gemeentelijke diensten .

De verkavelaar doet een aanvraag bij de dienst wegen van het gemeentebestuur.

De kosten van deze huisaansluitingen zijn ten laste van de verkavelaar.

Aanvulling stedenbouwkundige voorschriften

Voorschriften voor loten 1 en 2:

- Regenwaterafvoer : RWA

LOT 1 : De bouwheer dient voor de aanvang van de bouwwerken de diepte van de voorziene huisaansluitput te controleren (max. diepte tussen 50 en 80 cm - naargelang ligging van nutsleidingen) Desnoods dient er gewerkt met een pompunit om het regenwater (RWA) op te pompen vanuit de infiltratievoorziening en af te voeren naar de huisaansluitput aan de straat (huisaansluitput ten laste van de verkavelaar geplaatst door de gemeente) .

LOT 2 : Vrije afvoer naar achterliggende bestaande vijver voorafgegaan door de opgelegde infiltratievoorziening

- Afvalwaterafvoer :

DWA LOTEN 1 en 2 :

De bouwheer dient voor de aanvang van de bouwwerken de diepte van de voorziene huisaansluitput te controleren (max. diepte tussen 50 en 80 cm - naargelang ligging van nutsleidingen) - Desnoods dient er gewerkt met een pompunit om het afvalwater (DWA) vanuit de infiltratievoorziening op te pompen en af te voeren naar de huisaansluitput aan de straat (huisaansluitput ten laste van de verkavelaar geplaatst door de gemeente)

Een septische put per perceel is verplicht, gedimensioneerd overeenkomstig het aantal IE. De overloop van de septische put wordt gescheiden afgevoerd samen met het huishoudelijk afvalwater naar de DWA-afvoer.

Natuurtoets:

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet) dient de zorgplicht en het tegengaan van vermljdbare schade (artikel 14 en 16 van het decreet) te worden gerespecteerd, met een compensatie voor de verloren gegane natuurlijke elementen.

In de aanvraag ontbreekt een degelijke natuurtoets, waarbij het behoud van de 2 beuken met stamomtrek 3,00m en 2,40m zoals vastgesteld in de verkavelingsvoorschriften niet kan gegarandeerd worden. Om schade aan deze bomen te vermijden is tot 2m buiten de kroonprojectie geen verharding of constructie mogelijk.

In een aangepast plan zijn de parkings en fletsberging opgeschoven en is de weg naar lot 2 afgebogen, maar deze aanpassingen blijven veel te dicht bij de bomen om het behoud ervan te garanderen.

Heel belangrijk is eveneens het behoud van de lellindendreef vlak naast de grens van de verkaveling. In de aanvraag wordt niets vermeld van maatregelen om het intact houden van deze bomen te garanderen. Het uitvoeren van grondwerken om een haag aan te planten tegen deze bomen kan nadelige gevolgen hebben voor het behoud.

Advies:

Ongunstig omdat in het project geen voldoende gemotiveerde natuurtoets is uitgevoerd.

Voorwaarden:/."

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 18 november 2019 tot en met 17 december 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen. De bezwaarschriften handelen over:

- bezwaar tegen het oprichten van appartementen in een "groene long" van Kemzeke waar waardevolle bomen staan en diersoorten huizen terwijl Kemzeke al volledig volgebouwd is
- de toegangsweg voor hulpdiensten naar ons eigen perceel zou volledig versperd worden.
- Gezien wij genoodzaakt zullen zijn als deze bouw aanvraag goedgekeurd wordt een afsluiting te plaatsen tussen beide gronden, want anders hebben 10 onbekende gezinnen toegang tot onze gronden. Voor die kosten zullen wij allicht zelf moeten opdraaien, ongewild.
- de vernieling van het authentieke beeld van de omgeving, reden van onze aankoop van dit huis.
- Inkijk van de gebouwen in onze woonst/tuin/terras
- de rust die verstoord wordt door het op en afrijden van wagens van 10 gezinnen.
- de drainage van water kan een probleem worden op dit perceel indien zoveel oppervlakte van de grond verhard wordt.
- Hoe lost men de overlast van verzamelplaatsen voor afval van deze 10 woningen op. En is er nagedacht over hoe men de afval kan ophalen?

Ons zicht op groen wordt afgenomen doordat het groen moet wijken voor dit bouwproject.

Ook de garageboxen zorgen bij ons voor overlast, dit zijn weer extra geluiden die er bijkomen op een zeer nabije afstand van onze tuin.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar spreekt zich als volgt over de bezwaarschriften uit:

Het Bijzonder Plan van Aanleg Kemzeke Centrum voorziet het oprichten van een meergezinswoning in deze parktuin, doch mits behoud van de parktuin en de waardevolle bomen die er staan.

Uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en de gemeentelijke omgevingsambtenaar milieu blijkt dat het behoud van de parktuin en de waardevolle bomen met het huidige programma en de huidige inplanting van verharding en constructies niet kan gewaarborgd worden.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is gelegen in het centraal gebied volgens het zoneringsplan met een gemengd rioleringsstelsel .

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het BPA "Kemzeke-centrum in herziening" van 15/07/2004.

De aanvraag voldoet grotendeels maar niet volledig van de voorschriften van het BPA. Hiervan kan afgeweken worden omdat het BPA ouder is dan 15 jaar.

De aanvraag omvat het volgende : verkavelen in 2 loten voor het oprichten van meergezinswoningen.

Het perceel is bebouwd met een oude vrijstaande garage. Deze kan gesloopt worden zonder vergunning.

In de meergezinswoning op lot 1 zullen 4 woonegelegenheden voorzien worden. Het recht van overweg naar lot 2 wordt overbouwd en vormt het volume dat het profiel van de aanpalende woning zal volgen. Vervolgens wordt wel de

architecturale vrijheid bewaard om een ander profiel te gaan realiseren. Daar kan men dus 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak of een deels teruggetrokken bouwlaag met een plat dak (onder het denkbeeldig zadeldakprofiel van 55°) voorzien. Vooraan kan met een dakuitbouw een esthetisch geheel ontstaan. Achteraan kunnen de nodige balkons en dakuitbouwen voorzien worden in functie van het creëren van een buitenruimte voor de woongelegenheden op verdieping.

In de meergezinswoning op lot 2 zullen 6 woongelegenheden voorzien worden. Deze komt in de zone voor groepswoonbouw te liggen conform het BPA Kemzeke. De voorschriften van het BPA bepalen daar dat voor nieuwbouw de bebouwingsvorm (met inbegrip van het bouwvolume, dakvorm, materiaalgebruik) als mede de ontsluitingswijze en de tuinaanleg vrij is, onder de beperkende voorwaarde dat elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden voorafgegaan door een door het schapencollege goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp dat aantoonst hoe het geheel zich op harmonische wijze integreert in zijn omgeving.

Middels de voorschriften van deze verkaveling worden het bouwvolume, de dakvorm en het materiaalgebruik nu wel vastgelegd. Het voorziene bouwvolume telt 2 volwaardige bouwlagen over de volledige bouwdiepte (20m) en een dakverdieping. De meergezinswoning kan afgewerkt worden met een zadeldak (max. 55°) of met een plat dak (onder het denkbeeldig zadeldakprofiel van 55°). Er wordt tevens voorzien in de mogelijkheid tot het creëren van uitbouwen en balkons, zodat elke woongelegenheid kan voorzien worden van een buitenterras. Bij de woongelegenheden van de dakverdieping kan het terras aangelegd worden op het plat dak van de volwaardige verdieping.

Op beide loten worden 6 parkeerplaatsen voorzien. Op lot 2 wordt bovendien een zone voorzien waar 10 parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden of 10 carports kunnen opgericht worden. Ook de zone voor de collectieve tuin- en fietsenberging is op plan vastgelegd. In de voorschriften werd opgenomen dat elke meergezinswoning over een gemeenschappelijke fietsenberging moet beschikken met een minimumoppervlakte van 3m² per woongelegenheid en een gemeenschappelijke berging voor afval met een minimale oppervlakte van 2m².

Op loten 1 en 2 zal aan westelijke perceelszijde (grens met de eigendom Kemzekestraat 15) een 3m brede groenbuffer (vb. een beukenhaag) aangeplant worden. Qua groeninrichting wordt voorzien dat op lot 1 de op verkavelingsplan aangeduide beukenbomen behouden moeten blijven. Dit betreffen 2 dik uitgegroeide waardevolle beukenbomen. De andere 2 te rooien bomen zullen gecompenseerd worden.

Op lot 2 zal de tuinzone ingericht en gehandhaafd worden als tuin met parkkarakter en volledig ingericht met grasvelden en beplanting met laag- en hoogstammig groen.

De volmacht van de eigenaar aan de verkavelaar is aan het dossier toegevoegd.

Er werd een wijzigingsverzoek ingediend ten behoeve van de 2 beuken die behouden blijven, nav het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos.

Op het aangepaste plan worden parkeerplaatsen verlegd, de toegangsweg wordt afgebogen en de fietsenberging situeert zich verder weg van de bomen.

Ik sluit mij echter aan bij het ongunstig advies van de omgevingsambtenaar milieu, die stelt dat in de aanvraag een degelijke natuurtoets ontbreekt, waarbij het behoud van de 2 beuken met stamomtrek 3,00m en 2,40m zoals vastgesteld in de verkavelingsvoorschriften niet kan gegarandeerd worden. Om schade aan deze bomen te vermijden is tot 2m buiten de kroonprojectie geen verharding of constructie mogelijk. In een aangepast plan zijn de parkings en fietsberging opgeschoven en is de weg naar lot 2 afgebogen, maar deze aanpassingen blijven veel te dicht bij de bomen om het behoud ervan te garanderen.

Heel belangrijk is eveneens het behoud van de leilindendreef vlak naast de grens van de verkaveling. In de aanvraag wordt niets vermeld van maatregelen om het intact houden van deze bomen te garanderen. Het uitvoeren van grondwerken om een haag aan te planten tegen deze bomen kan nadelige gevolgen hebben voor het behoud.

Ik sluit mij tevens aan bij het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos. Zij stellen dat het programma te zwaar is voor dit waardevol binnengebied. Er staan 2 beuken met een stamomtrek van 3m en 2,4m. De verharding komt tot tegen de stam van de beuken waardoor het behoud van die bomen in het gedrang komt.

Zij verwijzen naar artikel 1.6 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997:

natuurtoets: vermijdbare schade wordt niet vermeden: Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van de exploitatie.

In toepassing van artikel 1-4° van het besluit tot aanwijzing van de instanties die advies verlenen dient het Agentschap Natuur en Bos advies te verlenen omdat het hier over een bos gaat. In toepassing van artikel 4.3.3. van de VCRO dient het gevraagde advies gevolgd te worden indien blijkt dat het gevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen

andere beleidsnormen dan de ruimtelijke ordening.

Ik sluit mij niet aan bij het advies van de teamverantwoordelijke wegen en mobiliteit, de Watergroep, FLUVIUS, TELENET, PROXIMUS, Hulpverleningszone Waasland omdat de aanvraag niet vatbaar is voor vergunning.

Er moet gesteld worden dat de waardevolle natuur in het gebied zal verstoord worden en de aanvraag niet vatbaar is voor vergunning.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:

Voorliggende aanvraag is niet vatbaar voor omgevingsvergunning.

Ondertekening

De gemeentelijke omgevingsambtenaar

Getekend door: Sabine Van Riet (Signature)
Getekend op: 2020-02-20 09:48:38 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Sabine Van Riet

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
STEKENE - KEMZEKEDORP**

VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

1. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.	De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6m bij een hellend dak (enkel voor lot 1) en max. 6,5m bij plat dak (en max. 9m bij realisatie 3° bouwlaag binnen denkbeeldig profiel hellend dak, enkel voor lot 1)

2. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De meergezinswoning op lot 1 wordt aangebouwd aan de woning Kemzekedorp nr. 17. Tegen deze perceelsgrens moet het bestaande profiel gevolgd worden. Dit betreft de bouwlijn, kroonlijsthoogte voorgevel en dakhelling.</p> <p>Verder worden alle dakvormen toegelaten. De helling wordt beperkt tot 55° om het dakvolume aanvaardbaar te houden. Ook balkons, stand- en dakvensters worden daarom onder bepaalde voorwaarden toegelaten.</p>	<p>De meergezinswoning op lot 1 dient aan oostelijke zijde het profiel van de aanpalende woning Kemzekedorp nr. 17 te volgen over een minimale breedte van 4m. Vervolgens mag van dit profiel afgeweken worden, indien architecturaal verantwoord.</p> <p>Behoudens bovenstaande is de dakhelling tussen 30 en 55° gelegen. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. Eveneens zijn platte daken toegelaten. Op lot 2 is plat dak verplicht.</p> <p>Dakuitbouwen aan voorgevel lot 1: Zijn toegelaten maar dienen ondergeschikt te zijn aan het voorste dakvolume: - de gezamenlijke breedte van alle constructies is daarom beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel rechts bedraagt minimum 1 m, de afstand tov Kemzekedorp 17 bedraagt 4m - dakuitbouwen in het dak moeten opgericht worden op de voorgevel of dieper.</p> <p>Dakuitbouwen aan achtergevel lot 1: Zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel links bedraagt minimum 1 m, de afstand tov Kemzekedorp 17 bedraagt 4m</p>

3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het type gebouw is conform het BPA	Meergezinswoningen:

Kemzeke.	Lot 1: max. 4 woongelegenheden Lot 2: max. 6 woongelegenheden
----------	--

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gebouw dient opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.	<ul style="list-style-type: none"> - de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk, hout of architectonische verantwoorde materialen - de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen - platte daken worden afgewerkt met bitumen, EPDM of een andere hoogwaardig afdekkingsmateriaal - zonnepanelen zijn toegelaten

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gebouw wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.	<p>De meergezinswoningen worden opgericht binnen de bebouwbare zone, zoals voorzien op het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'.</p> <p>Op lot 1 wordt de maximale bouwdiepte op verdiep beperkt tot 11m. Op lot 1 dient de aangeduide recht van overweg gerespecteerd te worden.</p>

6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden, en een 3 bouwlaag onder het zadeldak of binnen het denkbeeldig profiel van een zadeldak in geval van plat dak.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping. Onder de dakconstructie kan 1 volwaardige bouwlaag met bewoonbare vertrekken voorzien worden (onder effectief hellend dak of binnen het denkbeeldig hellend dak in geval van afwerking meergezinswoning met plat dak).

7. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en /of oversteken mogelijk gemaakt. Om elke woongelegenheid te kunnen voorzien van een buitenruimte zullen ook balkons voorzien worden.	<p>Platte daken van de gelijkvloerse uitbouw (lot 1) of van het volwaardig verdiep kunnen ingericht worden als dakterras. Het plaatsen van de noodzakelijke wanden voor het waarborgen van de privacy wordt toegelaten.</p> <p>Lot 1: Voorgevel: Uitsprongen worden enkel toegelaten ter hoogte van de verdiepen. De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 1/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m. Vrije onderdoorgang, min. 2,50m.</p> <p>Achtergevel: Balkons en uitsprongen worden toegelaten tot max. 1,5m uit de achtergevel. De afstand tussen de constructie en de zijgevel met Kernzekedorp nr. 17 bedraagt minimum 1m. Vrije onderdoorgang, min. 2,50m, behalve ter hoogte van de</p>

	<p>overbouwde overweg, daar moet die min. 4m bedragen</p> <p>Lot 2: Oversteken, balkons en uitsprongen zijn toegelaten tot max. 1,5m uit de gevels. Vrije onderdoorgang, min. 2,50m.</p>
--	--

8. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per woongelegenheid is minimaal te voorzien in 1,5 autostaanplaats (garage, carport of parkeerplaats).</p>	<p>NEVENBESTEMMING:</p> <p>Lot 1: diensten en vrije beroepen zijn toegelaten indien deze niet meer dan 1/3 van het totale bouwvolume beslaan en indien er minstens één woongelegenheid in het gebouw is voorzien.</p> <p>Op lot 2 worden er geen nevenbestemmingen toegelaten.</p> <p>PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,15m boven de peilhoogte van de aanliggende straat (lot 1) of niet hoger dan 0,35m boven het bestaand maaiveld (lot 2) worden voorzien.</p> <p>GARAGE / CARPORT Per woongelegenheid dient minimum 1,5 autostaanplaats voorzien te worden.</p>

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. TUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De tuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.</p>	<p>De verhardingen in functie van toegang en parkeren zijn aan te leggen in de betreffende zone voorzien op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>Op lot 1 kan bij elke gelijkvloerse woongelegenheid een verharde terrasruimte van max. 25m² voorzien worden. Op lot 2 kan bij elke gelijkvloerse woongelegenheid een verharde terrasruimte van max. 40m² voorzien worden.</p> <p>Verder zijn verhardingen in functie van tuinpaden mogelijk. Deze worden evenwel beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Terrassen en tuinpaden moeten afwateren / infiltreren op eigen terrein. Deze worden niet aangesloten op het rioleringssysteem. Parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.</p>

1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van de privacy wordt aan</p>	<p>Op loten 1 en 2 wordt aan westelijke perceelszijde (grens met</p>

<p>westelijke zijde van de perceelsgrens een 3m brede groenbuffer (vb. door het aanplanten van een beukenhaag) voorzien.</p>	<p>de eigendom Kemzekestraat 15) een 3m brede groenbuffer aangeplant. Deze wordt integraal aangeplant met heesters en struiken zodat een dicht groenscherm wordt bekomen. De autostaanplaatsen worden met hagen, heesters en struiken ingekaderd in een groene omgeving.</p> <p>Op lot 1 moeten de op verkavelingsplan aangeduide beukenbomen (2) behouden blijven. De te rooien bomen moeten verplicht gecompenseerd worden.</p> <p>Lot 2: De tuinzone wordt ingericht en gehandhaafd als tuin met parkkarakter en volledig ingericht met natuurlijke grasvelden en beplanting met laag- en hoogstammig groen. Er moeten minstens 5 inheemse hoogstammige bomen aangeplant te worden. De aangeduide waterplas wordt verplicht in zijn huidige staat behouden. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal een inrichtingsplan of beplantingsplan bijgevoegd moeten worden.</p>
--	---

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de tuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.</p>	<p>Op loten 1 en 2 wordt verplicht een <u>collectieve</u> tuin- en fietsenberging opgericht, in de zone aangeduid op het verkavelingsplan 'nieuwe toestand'. In de fietsenberging dient minimaal 3m² oppervlakte per woongelegenheden beschikbaar te zijn.</p> <p>De oppervlakte van de gemeenschappelijke bergruimte voor afval moet voorzien worden a rato van 2m² per woongelegenheden. Deze bergruimte moet volledig gesloten zijn, maar wel verlucht en op een verharde ondergrond staan. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,5m. De bergingen worden opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Op lot 2 kunnen 10 carports opgericht worden in de daartoe voorziene zone op 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. Het betreft één gezamenlijk bouwblok. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,2m en is voor het volledige bouwblok gelijk. De carports worden opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Verder zijn in de tuinzone enkel kleinschalige constructies in functie van de bestemming toegelaten: prieeltjes, monumenten, parkmeubilair, ...</p>

2. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen en houten afsluitingen mogelijk gemaakt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte). - De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetsmuurtjes of draadversterking.

OPVANG REGEN- EN AFVALWATER

Algemeen	De verkaveling is volgens het definitief zoneringsplan goedgekeurd 18/12/2015, gelegen in een centraal gebied.
Regenwater	<p>- Regenwaterafvoer : RWA</p> <p>LOT 1 : De bouwheer dient voor de aanvang van de bouwwerken de diepte van de voorziene huisaansluitput te controleren (max. diepte tussen 50 en 80 cm - naargelang ligging van nutsleidingen)</p> <p>Desnoods dient er gewerkt met een pompunit om het regenwater (RWA) op te pompen en af te voeren naar de huisaansluitput aan de straat (huisaansluitput ten laste van de verkavelaar geplaatst door de gemeente)</p> <p>LOT 2 : Vrije afvoer naar achterliggende bestaande vijver voorafgaand door de opgelegde infiltratievoorziening</p>
Afvalwater	<p>- Afvalwaterafvoer : DWA</p> <p>LOTEN 1 en 2 :</p> <p>De bouwheer dient voor de aanvang van de bouwwerken de diepte van de voorziene huisaansluitput te controleren (max. diepte tussen 50 en 80 cm - naargelang ligging van nutsleidingen) -</p> <p>Desnoods dient er gewerkt met een pompunit om het afvalwater (DWA) op te pompen en af te voeren naar de huisaansluitput aan de straat (huisaansluitput ten laste van de verkavelaar geplaatst door de gemeente)</p>
Toegang LOT 2 (meersgezinswoning)	<p>Zoals aangegeven op het plan : minimum vrije breedte van 4,00 m met een verbreding of afschuining aan de straatkant.</p> <p>De vrije hoogte van het overbouwde gedeelte dient minimum 4,00 m. te bedragen</p>