

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

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024073025
Referentie gemeente:	2024/00165/WVK
Projectnaam omgevingsloket:	Boonstraat 5 bijstelling verkaveling
Projectnaam gemeente:	het slopen van een woning en het wijzigen van een vergunde verkaveling
Ligging:	Boonstraat 5 afdeling 3 sectie B nrs. 318E en 319M

Beslissing

VOORWAARDELIJK VERGUND in besloten zitting van 17/09/2024

Samenstelling

Aanwezig: Ann Verschelden, burgemeester-voorzitter
Jan De Graef, Jan Rosschaert, Luk De Mey, Koen Mettepenningen, Lotte Peeters, Mieke De Keyser, schepenen
Maggy Plas, algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd: André Reuse, algemeen directeur

Feitelijke en juridische gronden

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 21 mei 2024 ingediend door Bert De Vylder wonende te Bookmolenstraat 24 te 9220 Hamme.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024073025

Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 juni 2024.

De aanvraag omvat Het wijzigen van een verkaveling, meer bepaald het slopen van een woning en het wijzigen van een vergunde verkaveling.

Locatie project

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Boonstraat 5, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie B nrs. 318E en 319M.

Wetgeving

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.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar wnd

Het college heeft kennis genomen van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wnd van 9 september 2024.

Het college sluit zich aan bij dit advies en neemt de argumentatie uit het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wnd integraal over.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag ligt in het Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Dendermonde vastgesteld bij Koninklijk besluit van 7 november 1978. Het goed ligt in woongebieden.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. 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.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling met dossiernummer 9 van 23 april 1969.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in principe strijdig met de geldende verkaveling, aangezien een bijstelling van de verkaveling wordt aangevraagd.

Afwijking- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Er is geen rooilijn van toepassing op het perceel.

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997.

Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 1 oktober 2004.

Verordening met betrekking tot het overwelven van baangrachten, goedgekeurd op 4 maart 2004.

Besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, bevat de belangrijkste toegankelijkheidsnormen van het Vlaamse Gewest, goedgekeurd op 5 juni 2009.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunning (1969/0023) voor het bouwen van een woning, door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 16/05/1969.

Stedenbouwkundige vergunning (8615) voor plaatsen van veranda door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 11/05/2004.

Stedenbouwkundige vergunning (11885) voor het verbouwen van een woning, met name uitbreiden van gelijkvloers en isoleren van bestaande gevels door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 27/01/2015.

Stedenbouwkundige vergunning (12131) voor bouwen van garage door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 15/12/2015.

Verkavelingsvergunning (9) voor verkavelingsaanvraag aan bestaande weg door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 23/04/1969.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg Boonstraat in de rand van Moerzeke. De Boonstraat is een zijstraat van de Hammestraat die in noordelijke richting overgaat in de Neerstraat en daar een aansluiting heeft op de N41 gewestweg.

Zodra deze gewestweg overgestoken in noordelijke richting komt men in het centrum van de gemeente Hamme. In westelijke richting gaat de Boonstraat over in de Priester Edward Poppestraat. Dit is eveneens een lokale gemeenteweg die toegang verschaft naar de kern van Moerzeke. Op 1 km bevindt zich het dorpscentrum van Moerzeke samen met de kerk; het centrum van de gemeente Hamme is op 3.1 km gelegen.

In de onmiddellijke omgeving zijn er weinig voorzieningen, enkel een aantal plaatselijke handelszaken. In Moerzeke zijn er voorzieningen op dorpsniveau. In het centrum van de gemeente Hamme zijn de meeste algemene voorzieningen terug te vinden.

De Boonstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg, deze is recent aangelegd. Waterleiding, elektriciteit, aardgas, telecom, riolering met een DWA- en RWA leiding zijn aanwezig in de straat. Het wegdek is in asfalt met links en rechts een betongoot met kolken, betonboordsteen en aanpalend voetpad in betonstraatstenen. In de directe omgeving zijn er open en halfopen bebouwingen terug te vinden. Op 150 m is er een bushalte waar de lijn 92 en de belbus bediend worden.

Op de plaats van de aanvraag is een verouderde open woning gelegen met de bijhorende verwilderde tuin. Het bouwterrein is bebouwd en heeft een oppervlakte van 1.157m². Ten noordwesten ligt de Boonstraat. Ten noordoosten is er een haag. Ten zuidoosten is er een afsluiting.

Ten zuidwesten staat de woning Boonstraat nr. 7 waartegen men zal aanbouwen. Deze woning is gebouwd op lot 3.

De aanvraag betreft het bijstellen van een bestaande verkaveling voor loten 1 en 2 en het slopen van de huidige vervallen woning.

Te slopen woning

Het betreft een oude verwaarloosde woning type ferme die niet meer voldoet aan de huidige normen van isolatie, ventilatie en die een laag comfortniveau heeft met verschillende constructieve problemen. De woning wordt momenteel niet meer verwarmd, de kamers ruiken muff en vochtig. Er is aan de straatzijde een inkomdeur met links en rechts een raam.

De gevels zijn in gepleisterde baksteen. De ramen zijn in hout met enkel glas voorzien van houten luikjes. De vensterbanken zijn in steen. Er is een inkomdeur in hout met een raam in enkel glas. Er is een zadeldak in pannen op een houten dakgebinte zonder isolatie. De dakgoot is in zink met een pvc-omkasting.

Het gebouw is in slechte staat. De muren staan rond en vertonen scheuren. Op verschillende plaatsen komt de pleister los en zijn de bakstenen zichtbaar. De muren vertonen opstijgend vocht. Het dak van de achterbouw is met vermoedelijk asbesthoudende cementgolfplaten. Deze liggen vol met mossen. De golfplaten zullen door een gespecialiseerde firma verwijderd moeten worden. De dakgoten aan de achterzijde van de hoofdbouw zijn in zinken hanggoten. Aan de achterbouw hangen geen goten en drupt regenwater onmiddellijk op de aarde wat zorgt voor de nodige opspatting en vocht in de betonplaten.

De achtergevel van de hoofdbouw is in pleisterwerk deze komt los. De achterbouw is in betonplaten. De achtertuin van de woning is verwilderd.

Bijstelling verkaveling voor loten 1 en 2

De voorschriften voor lot 3 worden niet gewijzigd. Lot 2 is geschikt voor gesloten bebouwing en heeft een oppervlakte van ca. 504m². Lot 1 is geschikt voor een halfopen bebouwing en heeft een oppervlakte van ca. 653m². Lot 2 heeft een breedte van 8,5m aan de straat en 8,60m ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Lot 1 heeft een straatbreedte van ca. 14,50m en een breedte van ca. 10m ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

De bouwzone bedraagt voor lot 2 8,5m breed bij 15m diep en voor lot 1 varieert de breedte van 11,50m voor de voorgevel en 8,05m voor de maximale achtergevellijn. De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 9,5m.

De voorbouwlijn van de huidige verkaveling volgt deze van de aanpalende woning Boonstraat nr. 7. Daarnaast volgt het gabarit van de nieuw te bouwen woningen deze van de bestaande woning nr. 7. Bij de halfopen bebouwing wordt er een bouwvrije strook voorzien van minimaal 3 m. De voortuinzone heeft een diepte van 3,71m ter hoogte van de perceelsgrens met lot 3, een diepte van 4,07m ter hoogte van perceelsgrens tussen loten 1 en 2 en een diepte van 3,39m ter hoogte van de zijgevellijn van lot 1.

De tuinzone is 41m diep en de tuinen zijn zuidoostelijk gericht. De voorgevel ligt naar het noordwesten.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning kan worden opgericht. Woonsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn.

Binnen de verkaveling wordt er gekozen voor 1 gesloten bebouwing met inpandige garage (palend aan de bestaande woning Boonstraat nr. 7) en 1 halfopen bebouwing palend aan de gesloten bebouwing.

De gesloten bebouwing worden gekoppeld tegen de bestaande woning Boonstraat nr. 7 en de halfopen bebouwing gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens met de gesloten bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.16 m (zelfde als Boonstraat 7). De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw (plat dak) bedraagt maximaal 3.4m. De nokhoogte bedraagt 9.70 m. De dakhelling volgt deze van de woning Boonstraat 7. Het vloerpeil wordt op 58 cm boven de as van de straat genomen ter hoogte van de onderlinge perceelsgrens (=de vloerpeil van de bestaande woning Boonstraat 7).

Gekoppelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhellingen en nokhoogte. Het profiel van de eerste vergunde aanvraag is bepalend voor de andere woning in het bouwblok.

Op de perceelsgrenzen kunnen afsluitingen geplaatst worden.

Binnen de verkaveling worden geen nieuwe wegen voorzien.

Er kan geparkeerd worden in de voortuinstrook. Per kavel is het mogelijk om een inpandige garage te voorzien, voor lot 1 kan ook een garage opgericht worden in de tuinzone. Een inpandige garage is verplicht voor lot 2. Er dienen per perceel 2 wagens kunnen gestald te worden. In de tuinzones van beide loten kan een beperkte tuinberging opgericht worden.

Waterdichte vlakken zijn voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Voor de oprit zijn eveneens waterdichte vlakken toegelaten. Er zijn geen bijzondere niveauverschillen en reliëfwijzigingen zijn beperkt toegestaan.

4. OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAARS

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 juni 2024 t.e.m. 23 juli 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. ADVIEZEN

Het college heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van rc.al-sc@airliquide.com, afgeleverd op 25 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig

Voorwaardelijk gunstig advies in bijlage.

Binnen het opgegeven gebied bevindt zich een door ons beheerde leiding. Vanuit veiligheidsoogpunt is het noodzakelijk en **wettelijk verplicht** dat **alle werkzaamheden binnen de beschermde zone** (15 meter langs weerszijde) van onze installaties door ons worden begeleid.

Onze installaties zijn namelijk onderworpen aan diverse Koninklijke Besluiten, o.m. het "K.B. betreffende de voorschriften en verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige - en andere producten d.m.v. pijpleidingen" van 21 september 1988.

Wij wijzen aanvrager(s) en uitvoerder(s) van werkzaamheden er in het bijzonder op dat zij bovendien **verplicht** zijn onze bijgevoegde "algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen tijdens werken in de buurt van onze pijpleidingen en bijhorigheden" **na te leven** vóór en tijdens de volledige duur van de werkzaamheden.

Wij wijzen hen ook op het feit dat zij **aansprakelijk** zullen worden gehouden **voor alle incidenten die voortvloeien uit het niet naleven van deze voorschriften**.

Bijzondere aandachtspunten voor opdrachtgever en uitvoerder(s) van werkzaamheden binnen de beschermde zone van onze installaties: het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning betekent geenszins dat de werkzaamheden zomaar van start kunnen gaan. Volgende stappen dienen genomen te worden:

1) Minstens 15 werkdagen vóór aanvang:

Sedert 1 september 2009 **moet iedereen die grondwerken plant** voorafgaandelijk een KLIP-planaanvraag indienen (klip-decreet van 14 maart 2008). Van daaruit ontvangt hij via e-mail alle nuttige informatie en liggingplannen binnen de 7 werkdagen. Dit volstaat echter niet, zie punt 2 en 3

2) Minstens 8 werkdagen vóór aanvang:

Volgende zaken dienen ons **schriftelijk ter info en goedkeuring** te worden voorgelegd, hetzij per e-mail of per post (contactgegevens zie pagina 2/2):

- plannen (bouw-, boor-, werk-, ...) die rekening houden met de aanwezigheid van onze leiding(en)
- de werkmethode(s)
- een zo gedetailleerd mogelijke planning
- een Taak Risico Analyse (TRA) die rekening houdt met de aanwezigheid van onze leiding(en)
- contactgegevens van de veiligheidsverantwoordelijke voor dit/deze werk/en (veiligheidscoördinator/preventieadviseur/...)

3) Minstens 2 werkdagen vóór aanvang:

Voor het maken van uitvoeringsafspraken of een voorafgaand overleg met onze toezichthouder op de plaats van de werkzaamheden of op een andere gewenste locatie dient hij met ons **telefonisch, per e-mail of per brief** contact op te nemen (contactgegevens zie pagina 2/2) 2 / 2

Bovenvermelde zaken, maar ook bijkomende vragen en inlichtingen kunnen verstrekt en/of ingewonnen worden:

1) per briefwisseling:

Air Liquide Benelux Industries n.v.

Pipelines Department

T.a.v. dienst planaanvragen

Noordersingel 19

2140 Antwerpen

2) per e-mail:

rc.al-sc@airliquide.com

3) telefonisch:

op werkdagen tijdens kantooruren van 8h00 tot 16h30: **03/217.31.36** (rechtstreeks nummer van de dienst planaanvragen)

Gelieve steeds onze bovenstaande referentie te vermelden op alle briefwisseling, in e-mailverkeer en/of tijdens telefoongesprekken.

Ons advies is bijgevolg **voorwaardelijk gunstig**.

Het advies van Brandweerzone Oost - Hulpverleningszone Oost (Dendermonde), afgeleverd op 1 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig

Zie advies in bijlage.

Omschrijving van het project

1. Omschrijving: slopen woning en nieuwbouw gesloten en een half-open ééngezinswoning.

Toepasselijke regelgeving

✓ Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties.

✓ **Vlaamse wooncode, art. 551 - verbeteren van brandveiligheid door invoeren van optische rookmelders in woningen.**

Bemerkingen

De volgende adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn.

Daarbij zijn zij uitsluitend opgesteld afhankelijk van de meegedeelde inlichtingen met betrekking tot de bestaande toestand.

Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook dient de brandweer opnieuw geraadpleegd te worden.

KB van 1994 betreffende de basisnormen brandpreventie – bijlage 2/1

Art. 0 Algemeen

Art. 0.1 Doel

Deze basisreglementering bepaalt de minimale eisen waaraan de opvatting, de bouw en de inrichting van lage gebouwen (LG) moeten voldoen om:

- het ontstaan, de ontwikkeling en de voortplanting van brand te voorkomen;
- de veiligheid van de aanwezigen te waarborgen;
- preventief het ingrijpen van de brandweer te vergemakkelijken.

Art. 0.2 Toepassingsgebied

0.2.1 Deze bijlage is van toepassing op de volgende op te richten gebouwen en de volgende uitbreidingen van bestaande gebouwen, waarvoor de aanvraag voor de bouw wordt ingediend vanaf 1 december 2012:

1. de lage gebouwen;
2. de uitbreidingen van gebouwen die na realisatie een laag gebouw zijn;
3. de lokalen of delen van lage gebouwen waarin een industriële activiteit plaatsvindt en waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 500 m², onder de volgende voorwaarden:
 - in het gebouw hoofdzakelijk niet-industriële activiteiten plaats vinden en de totale oppervlakte van de lokalen met industriële activiteit kleiner is dan de overblijvende oppervlakte van het gebouw;
 - de industriële activiteiten in deze lokalen de niet-industriële activiteiten in hetzelfde compartiment ondersteunen;
 - er geen lokalen met nachtbezetting zijn in het compartiment waarin er industriële activiteiten plaatsvinden.

0.2.2. Uitgesloten van het toepassingsgebied van deze bijlage zijn echter:

1. de industriegebouwen;
2. de gebouwen bestaande uit maximaal twee bouwlagen en met een totale oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 100 m²;
3. de eengezinswoningen.

Opmerkingen:

Aanvraag betreft ééngesinswoningen. Het KB van 7 juli 1994 betreffende de basisnormen brandpreventie is niet van toepassing.

Vlaamse wooncode, art.551: verbeteren van brandveiligheid door invoeren van optische rookmelders in woningen

Rookmelders zijn te voorzien zoals bepaald in de decreten over het Vlaamse woonbeleid:

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking, Deel 1. Veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Artikel 3.1. (01/01/2021- ...)

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Omtrent de plaatsingsvoorschriften verwijzen we naar onderstaande website:

<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>

Besluit

Gunstig advies

Het project voldoet aan de geldende reglementering indien voldaan wordt aan de opmerkingen in dit verslag.

Het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 28 juni 2024, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Advies en offerte van Fluvius in bijlage

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Bert De Vylder voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 28 juli 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2024073025

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Bert De Vylder werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Bijlage: offerte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken. Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. Btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	263,45	55,32	318,77
Eindtotaal		263,45	55,32	318,77

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een

verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Het advies van ELIA ASSET, afgeleverd op 18 juni 2024, is gunstig

Naar aanleiding van uw vergunningsaanvraag van 18 juni 2024 via het omgevingsloket, melden wij u dat we geen bezwaar hebben tegen bovenvermelde werken. Aangezien Elia geen installaties in beheer heeft in de betrokken werkzone.

Het advies van Creat, afgeleverd op 4 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig

zie bijlagen

Brief gericht aan aanvrager

Om de 2 loten aan te sluiten op het drinkwaternet moeten we werken uitvoeren. Dit lieten we ook weten aan de gemeente in ons verkavelingsadvies.

Drinkwateraansluiting

De extra kost voor latere uitvoering van de drinkwateraansluitingen is € 400 per lot (forfait) en is ten laste van de verkavelaar.

Bent u akkoord, dan vragen we u het bedrag van 800 euro (2 x € 400) te storten op rekening bij Belfius Bank nr. BE11 0910 1062 3448 van Farys – zone Asse – Huinegem 47 – 1730 Asse met vermelding: VK-23-1554 – Hamme – Boonstraat 5.

Na ontvangst van het bedrag voor drinkwater geven wij een attest "Voldaan aan voorwaarden".

Deze brief met bijlagen sturen we ook door aan het betrokken bestuur.

Advies

Als antwoord op uw aanvraag met kenmerk 2024073025 kunnen wij u volgende adviezen meegeven:

Distributieleiding:

De verkavelaar zal een schrijven ontvangen met het verzoek tot het storten van een forfaitaire vergoeding van € 400 per lot. Dit om de extra kosten bij latere uitvoering van de aansluitingen te vergoeden. Het projectkenmerk: VK-23-1554 – Hamme – Boonstraat 5 dient als referentie bij de betaling te worden vermeld.

De bestaande aftakking dient veiligheidshalve volledig uitgebroken te worden. Gelieve 8 weken voor aanvang van de sloopwerken contact op te nemen met de medewerkers van onze klantendienst. U kan hen bereiken via www.farys.be/contact of via het nummer 078 35 35 99.

Er mag pas een verkoopbaarheidsattest afgeleverd worden wanneer de financiële verplichting aan ons is voldaan. Bij ontvangst van de betaling, wordt u hiervan in kennis gesteld.

Besluit Distributieleiding:

Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies - met voorwaarden - aan deze aanvraag verlenen.

Gelieve ons een kopie te bezorgen van het advies dat u als gemeente heeft gegeven aan de aanvrager van de vergunning. Dit mag ook digitaal overgemaakt worden op het mailadres netinfrastructuur.asse@farys.be.

Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 25 juni 2024, is gunstig

Ref: 25137695

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Wyre via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van Proximus, afgeleverd op 22 juli 2024, is gunstig

Proximus

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van team mobiliteit werd niet tijdig ontvangen.

Het advies van team milieu en klimaat werd niet tijdig ontvangen.

6. MER-PLICHT

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, 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.

7. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

PLANOLOGISCHE TOETS

Het aangevraagde is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978).

WEGENIS

In toepassing van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Boonstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

In uitvoering van de Europese Overstromingsrichtlijn werden geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten opgemaakt voor 3 scenario's: kleine kans (T1000), middelgrote kans (T100) en grote kans (T10) op overstromingen. Tevens werden drie types van potentiële overstromingen in kaart gebracht: vanuit de zee als gevolg van stormopzet, pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag en fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen.

Deze kaarten werden gevalideerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en zijn van toepassing sinds 1 januari 2023.

Volgens de watertoetskaarten ligt het perceel noch in pluviaal, noch in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Enkel de voorliggende straat heeft ter hoogte van het perceel een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Het perceel heeft een perceelscore B Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering en het bestaande gebouw heeft een gebouwscore A omdat er geen overstroming gemodelleerd werd.

De voorziene handelingen hebben geen nadelige invloed op de waterhuishouding van het perceel.

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

De omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen zal getoetst worden aan de op dat moment geldende regelgeving betreffende hemelwater.

NATUURTOETS

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

ERFGOED-/ARCHEOLOGIE TOETS

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.

MOBILITEIT

De aanvraag heeft slechts beperkte impact op mobiliteit. De voorschriften voorzien dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen gerealiseerd te worden. De voorgestelde voortuinstraken zijn te ondiep om een tweede wagen op de oprit te kunnen stallen, tenzij de voorgevel op het gelijkvloers plaatselijk achteruit geplaatst wordt. De voorliggende straat is vrij smal, zodat parkeren op eigen terrein aangewezen is, zoals in de aanvraag voorgesteld.

Er is voldoende plaats op eigen terrein en/of in de op te richten woningen of bijgebouwen om fietsen op eigen terrein te stallen.

DECREET GROND- EN PANDENBELEID

De normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod zijn niet van toepassing.

SCHEIDINGSMUREN

Er worden geen scheidingsmuren opgericht of afgebroken noch werken aan een scheidingsmuur uitgevoerd.

MILIEUASPECTEN

De aanvraag heeft geen betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit. Het perceel is gelegen in centraal gebied waar reeds riolering aanwezig is.

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 voornoemde codex.

De aanvraag betreft enerzijds de sloop van de bestaande woning in functie van het bouwrijp maken van de verkaveling en anderzijds het bijstellen van de verkaveling voor de loten 1 en 2.

De sloop van de woning maakt integraal deel uit van de vergunningsaanvraag. De loten kunnen bijgevolg enkel gerealiseerd worden na sloop van de woning.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling vandaar de gevraagde bijstelling van de verkaveling.

De aanvraag is gelegen in woongebied en in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan Dendermonde.

De voorgestelde loten zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

De adviezen van de nutsmaatschappijen zijn (voorwaardelijk) gunstig.

Het advies van de hulpverleningszone is gunstig.

Het advies van Air Liquide is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden zullen opgelegd worden in het kader van de beslissing.

Het advies van team milieu en klimaat is niet tijdig ontvangen, zodat aan de adviesvereiste kan voorbij gegaan worden.

Het advies van team mobiliteit werd niet tijdig ontvangen, zodat aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.

De sloop van de woning betreft een vervallen woning die niet op de inventaris van lokaal erfgoed staat en kan aanvaard worden in functie van het bouwrijp maken van de bouwlotten.

Het voorstel tot bijstelling van de verkaveling is qua functie, vormgeving en materialisatie aanvaardbaar in de omgeving. De voorgestelde woningen zijn voldoende ruim en de percelen voldoende groot om er kwalitatieve woningen op te kunnen realiseren.

De tuinen zijn voldoende groot om te kunnen parkeren op eigen terrein en om fietsen te stallen, evenwel dient de voorgevel ter hoogte van de inpandige garages voldoende achteruit geplaatst te worden zodat een tweede wagen op de oprit kan geparkeerd worden.

De aanvraag doorstaat de legaliteitstoets, overschrijdt de draagkracht van het gebied niet, brengt het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang, mits voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden en lasten.

TOEGANKELIJKHEID

Niet van toepassing.

Besluit

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

ARTIKEL 1.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 SEPTEMBER 2024 HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven aan Bert De Vylder voor het slopen van een woning en het wijzigen van een vergunde verkaveling op de percelen kadastraal gekend als afdeling 3 sectie B nrs. 318E en 319M op het adres Boonstraat 5 onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden en lasten

Specifieke voorwaarden stedenbouwkundige handelingen

- Enkel de werken voorzien in het aanvraagdossier en opgelegd in deze voorwaarden kunnen worden uitgevoerd.

Specifieke voorwaarden m.b.t. de sloop

- Alle bestaande constructies dienen gesloopt te worden inclusief de ondergrondse massieven en/of kelders.
- Alle sloopmaterialen dienen onmiddellijk verwijderd te worden van het perceel.
- Als er asbesttoepassingen aanwezig zijn, dienen die in elk geval op een veilige wijze verwijderd te worden: zie <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.
- In afwachting van de ontwikkeling dient het perceel na de sloop ingezaaid te worden met een bloemenmengsel.

Specifieke voorwaarden bijstelling van de verkaveling

- De voorwaarden zoals voorzien in de adviezen van de nutsmaatschappijen zijn stipt na te leven.
- De voorwaarden zoals gesteld in het advies van Air Liquide is stipt na te leven.
- Het voorzien van wachtaansluitingen aan de rooilijn is verplicht.
- De verkavelingsvoorschriften worden als volgt vervangen:

0. Algemene voorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals woon- en kampeerwagens is verboden. Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten evenals het plaatsen van masten voor zendinstallaties is niet toegelaten.

1. Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.a Hoofdbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor hulpbehoevende inwonenden is toegelaten = zorgwonen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten. Een garage/carport is verplicht te voorzien in de woningen of op de loten.

1.1.b Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemde aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, namelijk kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan: <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 60m² van de gelijkvloerse vloeroppervlakte - De door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning - De voortuin kan niet ingericht worden als extra parking ten behoeve van de complementaire functie

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bijgebouw (garage/carport/poolhouse/tuinberging) kan opgericht worden in de tuinzone.	Er kan slechts één bijgebouw (garage/carport/poolhouse/tuinberging) opgericht worden in de tuinzone.

1.3 Bestemming niet bebouwde gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De 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 gesloten bebouwing.	Halfopen bebouwing Gesloten bebouwing

2.1.b Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van hoofdgebouwen volgens het verkavelingsplan. Maximale bouwdieptes worden gemeten vanaf de voorbouwlijn.	Voorgevellijn: woningen worden ingeplant op de voorgevellijn (minimaal 70 %) zoals aangeduid op het verkavelingsplan. In functie van een inpandige garage dient de voorgevel op 6m achter de rooilijn gelegen te zijn over min. 3m. <u>Loten 1 en-2:</u> Bouwdiepte gelijkvloers: max. 15m Bouwdiepte op verdieping: 9,52m Hetzelfde profiel van de aanpalende woning op lot 3 moet gevolgd worden.

	<p>Oversteken buiten het bouwkader (tot 1m) aan de voorgevel zijn niet mogelijk.</p> <p>Bouwvrije zijtuinstroken: min. 3m, zoals aangeduid op het verkavelingsplan</p> <p>Minimale voorgevelbreedte halfopen bebouwing: 7,5m Minimale voorgevelbreedte gesloten bebouwing: 8,5m</p>
--	---

2.1.c Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume is afhankelijk van de bouwdiepte, de breedte en het gekozen daktype.</p> <p>Het gabarriet 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 woning (hoofdgebouw en achterbouw): gelijk aan kroonlijsthoogte van de woning op lot 3</p> <p>Nokhoogte: gelijk aan de nokhoogte van de woning op lot 3</p> <p>Vloerpeil: gelijk aan de nokhoogte van de woning op lot 3</p> <p>Dakvorm hoofdgebouw : Enkel zadeldaken met noklijn evenwijdig aan de straat zijn toegelaten.</p> <p>De dakhellingen en nokhoogte zijn gelijk te nemen aan de dakhellingen en de nokhoogte van de woning op lot 3.</p> <p>Het gabarriet dient aangehouden te worden voor het volledige bouwblok.</p> <p>Dakuitbouwen zijn niet toegestaan</p> <p>Het gelijkvloerse volume dat dieper gebouwd wordt dan het hoofdvolume dient afgewerkt te worden met een plat dak uitgevoerd als groendak conform de gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>Een kelderverdieping is toegelaten in functie van kelderberging.</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:</p> <p>Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.</p> <p>Er dient aandacht te worden besteed aan een kwalitatieve en dynamische gevelindeling</p>

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.a Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouw: garage, carport, poolhouse, tuinberging.</p>	<p>Lot 1: de garage/carport kan opgericht worden in de achtertuin of voorzien worden in het hoofdgebouw..</p> <p>De maximale oppervlakte bedraagt 40m², op 20m achter de voorgevellijn in het verlengde van de zijtuinstrook, uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in duurzaam hout en moet afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van max. 3,20m uitgevoerd als groendak.</p>

	<p>Lot 2: de garage/carport is verplicht te voorzien in de woning. De voorgevel ter hoogte van de garage carport wordt op zodanige manier uitgevoerd zodat 2 wagens achter mekaar op de oprit kunnen parkeren.</p> <p>In de achtertuinen van beide loten wordt geen extra bijgebouw en/of constructies toegelaten, tenzij deze voldoen aan de vrijstellingsregels.</p>
--	--

2.2.b Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Kroonlijsthoogte: maximaal 3,20m

2.2.c Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eenvormig materiaalgebruik wordt aanbevolen.	Materialen: in harmonie met het hoofdgebouw. Dakvorm: plat uitgevoerd als groendak

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 Reliëfwijzigingen

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>De terrassen bedragen max 30m² (niet waterdoorlatend) en dienen verplicht af te wateren naar de tuinzone.</p> <p>De achtertuinstrook wordt aangelegd als tuin met gras en beplanting in streekeigen groen.</p> <p>Reliëfwijzigingen t.o.v. perceelsgrenzen zijn niet toegestaan.</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 of materialen met brede voeg. Verhardingen moeten beperkt blijven tot terrassen, toegangspaden en opritten. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen. Terrassen en alle andere niet-vergunningsplichtige gelijkvloerse constructies (zwembaden, zwembadvijvers, paden, ea,...) hebben een maximale oppervlakte van 80 m² en dienen af te wateren naar de tuin.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verhardingen naar voordeuren en garages/carports zijn in de voortuin toegelaten, meer bepaald een pad met een maximale breedte van 1,5 m naar de</p>

	voordeur en een oprit uitgevoerd als karrespoor. De resterende ruimte in de voortuin dient te worden ingericht met groen en/of waterelementen.
--	--

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 van 0,4 m hoog.</p> <p>In het verlengde van de scheidingsmuur tussen 2 gekoppelde woningen mag een tuinmuur met een maximale lengte van 3m en maximale hoogte van 2,5m opgericht worden op voorwaarde dat die een architecturaal geheel vormt met het hoofdbouw.</p> <p>Voortuin: een muurtje van maximum 0,75m hoog met al dan niet een hekwerk. De totale hoogte max: 2,25m. Boven 1,50m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen. groene inheemse levende haag: gepland op 0,50m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden. Hekkens of poorten mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.</p>

Algemene voorwaarden:

- Het storten van betonspecie en andere bouwafval in de openbare riolering is verboden. In geval van schade wordt de bouwheer aansprakelijk gesteld;
- Alle afbraakmaterialen dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden;
- Er dient vanaf de ontwerpfase rekening te worden gehouden met de reeds aanwezige elementen op het openbaar domein waaronder verlichtingspalen, voetpadkasten, verkeersborden, nutsvoorzieningen en aansluitpunten voor de riolering. De beheerder van het openbaar terrein of van de nutsvoorzieningen kan niet aansprakelijk worden gesteld indien één van deze elementen het project hinderen of dienen te worden aangepast.
- De plaatsing van de brievenbussen zal moeten voldoen aan de richtlijnen van BPost, de opening van de gleuf van de brievenbus zal tenminste 23 cm breed x 3 cm hoog zijn en bevindt zich het best op een hoogte tussen 70 en 170 cm;
- Elke woongelegenheden dient te beschikken over een huisnummerplaat die goed zichtbaar en leesbaar is vanaf de rooilijn.
- De noodzakelijke bufferzone voor water dient bovengronds ingepland te worden en voorzien te worden in de tuinzones.

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 FARYS aangaande de watervoorziening, en tevens aan de financiële verplichtingen voldaan te hebben.

Alle lasten in functie van het bouwrijp maken van de verkaveling (slopen en aanleg bloemenweide) dienen uitgevoerd te zijn vooraleer het gemeentebestuur een verkoopbaarheidsattest kan afleveren. Daartoe dient de aanvrager de nodige bewijsstukken toe te voegen aan de aanvraag tot verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest.

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.

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

ARTIKEL 2.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

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

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 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 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 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.

et 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 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.

ARTIKEL 3.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

ARTIKEL 4.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

ARTIKEL 5.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

ARTIKEL 6.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens 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.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen:

De algemeen directeur wnd
Maggy Plas

De burgemeester- voorzitter.
(get.) Ann Verschelden

Voor eensluidend afschrift:

André Reuse
(get.) de algemeen directeur

Ann Verschelden
De burgemeester

