

Omgevingsloketnummer: OMV_2019020145

Dossiernummer: 11/2019/00080

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

Gemeente Waasmunster, Vierschaar 1, 9250 Waasmunster.

Datum beslissing : **07/10/2019**

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Hans Dens** met als adres **Zwartenhoekstraat 22 te 3945 Ham** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **12/04/2019**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **03/05/2019**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Koningin Astridstraat**

en met als kadastrale omschrijving **Afdeling 42023, sectie B, perceel 763C**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in zes loten voor open bebouwing**.

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

Advies omgevingsambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar, uitgebracht op **25/09/2019**

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

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften
Ligging volgens het gewestplan St. Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978) en de bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978) grotendeels gelegen in de woonparkzone en voor een klein deel in het woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. en artikel 6.1.2.1.4. van het Koninklijk Besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Decretale afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing.

Externe adviezen en advies Gecoro

De aanvraag werd niet voor advies aan de Gecoro voorgelegd.

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Op 05/06/2019 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, de Hulpverleningszone Waasland, Fluvius, de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening en Aquafin.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende op 15/07/2019 een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag.

De Hulpverleningszone Waasland bracht op 15/07/2019 een gunstig advies uit over de aanvraag op voorwaarde dat bij de uitvoering voldaan wordt aan de in het brandpreventieverslag vermelde bemerkingen.

Fluvius bracht op 04/07/2019 een gedeeltelijk gunstig advies uit over de aanvraag.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening formuleerde, op basis van het hydraulisch advies van Aquafin, in eerste instantie een ongunstig advies over de aanvraag. Het studiebureau bezorgde een aangepast plan op basis waarvan de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, op basis van een aangepast hydraulisch advies van Aquafin, op 27/08/2019 een voorwaardelijk gunstig advies verleende. Er dient rekening gehouden met volgende voorwaarden:

- Bij bouwvergunning voor elke woning moet een hemelwaterput, een individuele infiltratievoorziening en een IBA geplaatst worden. Ook het onderhoud blijft een private verplichting in afwachting van beroering van de Koningin Astridstraat. Op de private percelen moeten de nodige voorzieningen getroffen worden zodat toekomstig de IBA-afgekoppeld kan worden en de vuilwateraansluiting op eenvoudige wijze gerealiseerd.
- Detailplannen van eventuele constructies en het infiltratiebekken dienen aangeleverd te worden alsook een detail van de RWA-aansluiting op de riolering.

Bovendien is er ter hoogte van de voorziene verkaveling geen drinkwaterdistributieleiding aanwezig. Een uitbreiding van het drinkwaterdistributienet is noodzakelijk om deze verkaveling te bevoorraden. Het Agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigde de archeologienota op 24/05/2018.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 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 12/06/2019 t.e.m. 11/07/2019. Er werden twee bezwaren ingediend.

Eén analoog bezwaar, ondertekend door zes bezwaarindieners, werd ontvangen op 10/07/2019.

De opmerkingen geformuleerd in dit bezwaar hebben onder meer betrekking op de harmonie van de verkaveling met de omgeving, het verdwijnen van het aantal bomen, een verwijzing naar de verkaveling Herfstwegel – en de overlast die de bezwaarindiener daarvan heeft ten gevolge van de verkeerstoename en de inbreuk op de rijrichting- en het verdwijnen van het groene idyllische karakter van de Koningin Astridstraat.

Een tweede bezwaar werd op 11/07/2019 digitaal ingediend. De opmerkingen geformuleerd in dit bezwaar hebben onder meer betrekking op de toename van de verkeershinder - niet enkel na realisatie van de verkaveling, maar ook tijdens de realisatie - waarbij wordt verwezen naar het feit dat er gevaarlijke situaties ontstaan voor fietsers en voetgangers met als meest kritische punt het kruispunt met de Fortenstraat, de gestelde 'positieve wijziging' van het straatbeeld met een verwijzing naar de verkaveling Herfstwegel, de achteruitgang van de privacy van de buurtbewoners doordat tot op 13m van de perceelsgrens wordt gebouwd en het principe van IBA's en infiltratiebekkens. Tot slot omvat het bezwaar een algemene bemerking bij diverse ontwikkelingen in het woonparkgebied.

Historiek

/

Beschrijving aanvraag

Het perceel van de aanvrager is gelegen langsheen de Koningin Astridstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Het onbebouwd perceel heeft een totale oppervlakte van circa 10.460m² en is officieel gekend als bos.

Het perceel is gelegen in een bosrijke, residentiële omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door open bebouwingen.

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in zes loten.

Teneinde de loten toegankelijk te maken wordt er op de Koningin Astridstraat een nieuwe wegenis en riolering aangelegd, gekoppeld met een infiltratiebekken.

De oppervlakte van de individuele loten varieert van 1.545m² tot 1.780m².

De zes loten zijn bestemd voor het oprichten van alleenstaande woningen. Kantoren en vrije beroepen zijn toegelaten, indien maximum 25% van de gelijkvloerse vertrekken als niet-woonfunctie worden ingenomen en voor zover zij het rustig nabuurschap niet verstoren.

De eerste vier woningen worden elk op dezelfde wijze georiënteerd met als bouwlijn een afstand van 6m uit de voorste perceelsgrens. De oprit bedraagt telkens een zone van circa 30m² (5m x 6m). De twee resterende woningen op de diepst gelegen loten worden dieper ingepland op het perceel en liggen minimaal 8m uit de grenslijnen van het perceel verwijderd.

De maximale bebouwbare diepte voor de te bebouwen loten bedraagt 14,70m op het gelijkvloers en op de verdieping. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m50. De gebouwen worden afgewerkt met platte en/of hellende daken waarvan de hellende daken begrepen zijn tussen een helling van 25° en 55° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben), waarin bescheiden dakvlakvensters kunnen worden toegelaten (maximum 1/3de van de gevelbreedte). Dakvlakramen zijn toegelaten.

Er kan geparkeerd worden in de voortuinstrook van de percelen, meer bepaald in de zone van de opritten, en langsheen de kanten van de nieuw aan te leggen wegenis.

De aanvraag is bekend gemaakt waarbij er twee bezwaren werden ingediend.

De opmerkingen geformuleerd in deze bezwaren hebben onder meer betrekking op de integratie van de verkaveling in de omgeving (1), de aantasting van het groene karakter van de omgeving en de aanwezige waardevolle bomen (2), de verkeershinder en de verkeersonveiligheid (3), de schending van de privacy van de buurtbewoners (4) en de waterhuishouding (5).

De opmerkingen kunnen weerlegd worden.

- (1) In de onmiddellijke omgeving van het perceel zijn verschillende woningen, voornamelijk open bebouwingen, terug te vinden. De zes loten die door middel van deze aanvraag worden gecreëerd zijn eveneens bestemd voor het oprichten van alleenstaande woningen. De individuele percelen hebben een oppervlakte die varieert van 1.545m² tot 1.780m². De bebouwingsdichtheid bedraagt circa 6,21 woningen per hectare. Doordat de inplanting, de maat en de schaal van de percelen en de op te richten bebouwing in grote mate overeenstemt met de bestaande bebouwing wordt er geen afbreuk gedaan aan de vormgeving en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- (2) In de onmiddellijke omgeving van het perceel zijn verschillende woningen, voornamelijk open bebouwingen, terug te vinden. De zes loten die door middel van deze aanvraag worden gecreëerd zijn eveneens bestemd voor het oprichten van alleenstaande woningen. De individuele percelen hebben een oppervlakte die varieert van 1.545m² tot 1.780m². De bebouwingsdichtheid bedraagt circa 6,21 woningen per hectare. Doordat de inplanting, de maat en de schaal van de percelen en de op te richten bebouwing in grote mate overeenstemt met de bestaande bebouwing wordt er geen afbreuk gedaan aan de vormgeving en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- (3) Wat de aantasting van het groene karakter van de omgeving betreft, wordt verwezen naar het (voorwaardelijk) gunstig advies verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos waarin duidelijk wordt gesteld dat een groot deel van het bestaande bos behouden moet blijven. Het perceel is momenteel volledig bebost. Het bos heeft geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde. Om de wegeniswerken en de bouwzones te creëren dient een deel van het perceel ontbost te worden. De ontbossing is in overeenstemming met de bestemming woonpark. Het gemiddelde bosbehoud voor de zes loten bedraagt namelijk 72% wat ongeveer overeenstemt met de 75% die consequent in woonparken wordt gehanteerd. Het verwijderen van het gedeelte bos op het perceel valt onder de regelgeving van het Bosdecreet. De aanvrager kan dit enerzijds compenseren door het betalen van een bedrag in functie van de te ontbossen oppervlakte voor een verkavelingsaanvraag, of de compensatie uitvoeren met een nieuwe aanplanting op percelen die hiervoor in aanmerking komen in samenspraak met en met goedkeuring van het Agentschap voor Natuur en Bos anderzijds. Het compensatievoorstel werd goedgekeurd en is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer: 19-210642. In de te behouden boszones aangeduid op het verkavelingsplan (bos en groenplan) kunnen geen constructies opgericht worden. Ook het aanleggen van gazons en borders met tuinplanten is niet toegelaten. De meeste bebouwde percelen binnen de woonparkzone bezitten reeds zwembaden en poolhouses waarvan de oppervlakte ten koste is van het aanwezige groen.
- (4) Gezien de beperkte omvang van de verkaveling, meer bepaald zes loten, is de te verwachten verkeerstoename relatief beperkt. De Koningin Astridstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die deze verkeerstoename kan dragen. Er kan geparkeerd worden in de voortuinstrook van de percelen, in de zone van de opritten, en langsheen weersijden van de nieuw aan te leggen wegenis. De parkeerdruk kan bijgevolg op het eigen terrein opgevangen worden.

- (5) Ook wat betreft de waterhuishouding wordt verwezen naar het gunstig (hydraulisch) advies over de aanvraag, na aanpassingen door de aanvrager, van Aquafin en de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorzieningen. Deze instanties staan in voor het beheer van de afwatering en de riolering. In het aangepaste plan is voorzien dat de woningen voor DWA voorzien worden van een IBA met overloop naar de infiltratievoorziening. De aansluiting naar de Herfstwegel komt erg vlak en ondiep. In de straat wordt een vuilwaterleiding met DWA-wachtaansluitingen voorzien zodat deze, bij beriolering van de Koningin Astridstraat, aangekoppeld kan worden. De RWA-leiding in de verkaveling wordt beveiligd met een terugslagklep. De overloop van de infiltratievoorziening werd voorzien en is effectief noodzakelijk. Bij de omgevingsvergunning voor elke woning afzonderlijk dient eveneens een hemelwaterput en een individuele infiltratievoorziening voorzien te worden.
- (6) Wat de schending van de privacy betreft wordt het bouwvolume op een voldoende ruime afstand, meer bepaald minimum 13m, ingeplant ten opzichte van de aanpalende percelen. Bovendien blijft een groot deel van de percelen als bos behouden.

De gemeenteraad verleende de vergunning voor wegenis en rioleringswerken in zitting van 02/09/2019.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de ruimtelijke orde niet wordt verstoord;

Overwegende dat het ingediend ontwerp met zes loten voor open woningbouw en aanleg van een nieuwe weg aansluit bij het bestaand woonweefsel;

Overwegende dat het ingediend ontwerp qua densiteit en woningtypologie aansluit binnen de residentiële woonomgeving;

Overwegende dat er voldoende bouwvrije afstanden behouden blijven;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang komt en de draagkracht binnen deze omgeving niet wordt verstoord;

Overwegende dat het Agentschap voor Natuur en Bos en Aquafin de aanvraag (voorwaardelijk) gunstig adviseerde;

Gelet op het raadsbesluit van 02/09/2019 voor de wegenis en rioleringswerken;

Wel dienen er enkele voorwaarden worden opgelegd in de verkavelingsvergunning met betrekking tot de verleende adviezen en bijkomende opmerkingen.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg: het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen is niet van toepassing voor deze aanvraag.

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen is niet van toepassing voor deze aanvraag.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook: het perceel is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk)overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende aanvraag beoogt het louter verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

MER-screening

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijst van bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project- MER-screening. De aanvraag valt onder rubrieksnummer 10 B (stadsontwikkelingsprojecten).

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 dient de aanvraag geen project- MER te bevatten.

De archeologietoets

Bij deze aanvraag is een bekrachtigde archeologienota gevoegd.

Met toepassing van art. 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/20013 bekrachtigde het Agentschap Onroerend Erfgoed op 24/05/2018 de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7414> en onderwerp

Vooronderzoek_Waasmunster_Koningin Astridstraat, ingediend op 17/05/2018.

De werken waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd stemmen overeen met de werken die in de bekrachtigde archeologienota zijn opgenomen.

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

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

Natuurtoets

De aanvraag betreft het verkavelen van een bebost perceel in zes loten voor open bebouwing.

De ontbossing is conform de bestemming woonpark.

Naast de wegenis 955m² wordt voor elk lot een zone ontbost.

Het gemiddelde bosbehoud voor de zes loten bedraagt 72% wat ongeveer overeenkomt met de 75% die consequent in woonparken wordt gehanteerd.

Het bos heeft geen bijzondere landschappelijke, ecologische of recreatieve waarde.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent bijgevolg een gunstig advies over de aanvraag mits naleving van de volgende voorwaarden:

- De op het verkavelingsplan (bos en groenplan) aangeduide boszones moeten als bos behouden blijven.
- In de te behouden boszone kunnen geen constructies opgericht worden, het aanleggen van gazons en borders met tuinplanten is niet toegelaten.
- Voor het uitvoeren van vellingen in de te behouden boszone is een kapmachtiging vereist die afgeleverd wordt door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Toegankelijkheidstoets

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

Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de ingediende aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- **Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het kader van art. gobis van het Bosdecreet opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.**
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3.583m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte 6.788m² moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-, of boomlaag uit te voeren.
Het plan dat goedgekeurd is door het Agentschap voor Natuur en Bos moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning.
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel gobis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-210642.
 - De bosbehoudsbijdrage van 19.133,22 € 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.
 - De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven. De verkavelaar moet nadat volledige compensatie werd gegeven bij het Agentschap voor Natuur en Bos een attest aanvragen. Dit attest moet bij de verkoop van de kavels aan de koopakte toegevoegd worden. Uit het attest van het college van burgemeester en schepenen, verleend in toepassing van art. 4.2.16, §2 van de VCRO moet blijken dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit impliceert eveneens het voldoen aan het compensatievoorstel, dat als voorwaarde gehecht is aan de verkavelingsvergunning.
- **Er dient te worden voldaan aan de bemerkingen opgenomen het brandpreventieverslag verleend door de Hulpverleningszone Waasland.**
- **Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het advies/de detailstudie van Fluvius.**
- **De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 24/05/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7414> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. Deze maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013.**

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 07/10/2019 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

* Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het kader van art. gobis van het Bosdecreet opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3.583m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte 6.788m² moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-, of boomlaag uit te voeren. Het plan dat goedgekeurd is door het Agentschap voor Natuur en Bos moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel gobis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-210642.

- De bosbehoudsbijdrage van 19.133,22 € 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.

- De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven. De verkavelaar moet nadat volledige compensatie werd gegeven bij het Agentschap voor Natuur en Bos een attest aanvragen. Dit attest moet bij de verkoop van de kavels aan de koopakte toegevoegd worden. Uit het attest van het college van burgemeester en schepenen, verleend in toepassing van art. 4.2.16, §2 van de VCRO moet blijken dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit impliceert eveneens het voldoen aan het compensatievoorstel, dat als voorwaarde gehecht is aan de verkavelingsvergunning.

* Er dient te worden voldaan aan de bemerkingen opgenomen het brandpreventieverslag verleend door de Hulpverleningszone Waasland.

* Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het advies/de detailstudie van Fluvius.

* De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 24/05/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7414> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. Deze maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013.

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

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

Algemene voorwaarden

Riolering

Conform de wettelijke zoneringsplannen dient U zelf in te staan voor de zuivering van uw huishoudelijk afvalwater. Dit moet gebeuren via de installatie van een IBA (individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater)

- inplanting als kwotering op plan met vloerpashoogte op max. 35 cm boven het straatpeil of het bestaande maaiveld (zonder verdere ophoging hiervan).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 07/10/2019 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

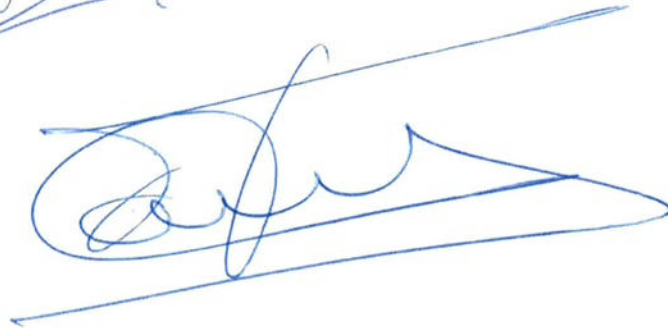
U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

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



OMGEVINGSVERGUNNING – PLANNEN EN BIJLAGEN

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente

OMV_2019020145
II/2019/00080

Het college van burgemeester en schepenen heeft besloten in zitting van 07/10/2019 om de aanvraag ingediend door Hans Dens, met als adres Zwartenhoekstraat 22 te 3945 Ham te vergunnen.

De aanvraag werd ontvangen op 12/04/2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03/05/2019

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Koningin Astridstraat**.

en met als kadastrale omschrijving Afdeling 42023, sectie B, perceel 763C.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in zes loten voor open bebouwing**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

Datum : 07/10/2019

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

Getekend door: Bram Collier (Signature)
Getekend op: 2019-10-09 13:17:41 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Bram Collier

Getekend door: Jurgen Bauwens (Signature)
Getekend op: 2019-10-09 11:49:04 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jurgen Bauwens