

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2023093989
Referentie gemeente:	I/2023/00144
Projectnaam gemeente:	Bouwen van een nieuwbouw woning
Ligging:	Nijverheidslaam ZN
Contact:	Dienst omgeving 052 89 20 02

Het college van burgemeester en schepenen heeft besloten in zitting van 11 december 2023 om de aanvraag ingediend door Martijn Kerckhaert, wonende te Nijverheidslaam 25 te 9250 Waasmunster, voorwaardelijk te vergunnen.

De aanvraag werd ontvangen op 14 juli 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 september 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als ligging Nijverheidslaam ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nr. 852W.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een nieuwbouw woning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Datum: 11 december 2023

Voor éénsluitend afschrift:

Bram Collier
Algemeen directeur



Jurgen Bauwens
Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2023093989

Referentie gemeente: I/2023/00144

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

Gemeente Waasmunster, Vierschaar 1, 9250 Waasmunster

Datum beslissing: 11 december 2023

Aanwezig: Jurgen Bauwens, burgemeester voorzitter;
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert en Yari Van Kaer, schepenen;
Bram Collier, algemeen directeur.

het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Martijn Kerckhaert, wonende te Nijverheidslaan 25 te 9250 Waasmunster, ontvangen op 14 juli 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 september 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als ligging Nijverheidslaan ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nr. 852W.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een nieuwbouw woning.

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 14 november 2023.

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen:

De aanvraag is volgens het gewestplan St.-Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het woongebied (50 meter met daarachter natuurgebied).

In woongebied 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.

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (lot 1 van verkaveling 33/5 (d.d. 25.06.2007)).

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

De aanvraag moet getoetst worden aan de aanwezige verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag wijkt af van de aanwezige verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan:

1. Afwijking bouwvrije zijtuinstrook;
2. Afwijking maximale bouwdiepte;
3. Afwijking bouwlijn;
4. Afwijking hoogte per bouwlaag.

Historiek van het terrein

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

overheid	referentie	datum besluit	beslissing	voorwerp
College van burgemeester en schepenen	33/5	25/06/2007	Vergunning	het verkavelen van een stuk grond in twee loten voor open bebouwing.
College van burgemeester en schepenen	I/2020/00202 OMV_2020128972	07/12/2020	Voorwaardelijk vergund	het rooien van een bomenrij

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats:

Het betreft een perceel gelegen langsheen de Nijverheidslaan, dit binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1.600m². De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen, dit in een lage dichtheid (open verband).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft volgende stedenbouwkundige handelingen:

1. Het bouwen van een eengezinswoning in open verband

Het ontwerp toont een woning waarvan het hoofdgebouw bestaat uit een gabarit van twee bouwlagen onder hellend dak. Dit met een kroonlijsthoogte van 5,9 meter en een nokhoogte van 9,7 meter. Aan de voorzijde van het pand wordt een aanbouw ingetekend. De aanbouw zou gebruikt worden als carport en bestaat uit drie open zijden. De aanbouw heeft een profiel van één bouwlaag onder plat dak (met hellende dakoverstekten). Aan de achterzijde van het pand vinden we eveneens een gelijkvloerse aanbouw, deze strekt zich uit over de gehele breedte van het hoofdgebouw en heeft een bijkomende diepte van 5 meter. De aanbouw bestaat eveneens uit een plat dak met een uitkragende hellende oversteek en heeft een kroonlijsthoogte van 3,55 meter. De uitkragingen waarvan sprake hebben telkens een diepte van minder dan 1 meter en worden als gebruikelijke dakuitkragingen beschouwd. Het geheel wordt afgewerkt met een rieten dak en een lichtkleurige gevelsteen (wit).

Het gelijkvloers bestaat uit een carport met twee autostaanplaatsen, een aansluitende fietsberging, een inkomhal, bureau, berging, leefruimte en een keuken met aansluitende eethoek. Aan de achterzijde wordt een overdekt terras ingericht dat aansluit op de leefruimte en eethoek.

De eerste verdieping bestaat uit vier slaapkamers, een dressing en twee badkamers. Ter hoogte van het dak (achterste aanbouw) wordt een lichtstraat getrokken.

Het dakvolume bestaat uit een bureaulkamer met berging. Aan de achterzijde van het dakvolume wordt een insprong gemaakt voor de creatie van een dakterras binnen het dakvolume.

2. Het aanleggen van verharding

De ingetekende verharding is beperkt van aard. Op het plan zien we een ingetekende oprit (4 meter ontsluitingsbreedte) die aansluiting maakt met de gevraagde carport. Hiernaast is rondom de woning een zuiverheidsboord ingetekend die aangelegd zal worden met grindverharding. Het terras aan de achterzijde van de woning is overdekt en wordt bijgevolg bij de bebouwing meegerekend.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

De aanvraag heeft geen betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten:

Er werden geen kleinhandelsactiviteiten aangevraagd.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen:

Er werden geen vegetatiewijzigingen aangevraagd.

Openbaar onderzoek en 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.

afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften op basis van de minimale breedte van de bouwvrije zijdelingse strook, de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers niveau en de maximale hoogte per bouwlaag. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 september 2023 t.e.m. 20 oktober 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Adviezen

Adviesinstantie	Datum aanvraag	Datum advies	Advies
De Polder	12/09/2023	22/09/2023	Gunstig
AQUAFIN	12/09/2023		
De Watergroep	12/09/2023	19/09/2023	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	12/09/2023	15/09/2023	Geen advies
Agentschap Natuur en Bos	12/09/2023	20/10/2023	Gunstig

MER

Het project komt niet voor op de lijsten, gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport noch een project-MER-screeningsnota te worden opgesteld.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Niet van toepassing.

Inhoudelijke beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Wegenis

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

Watertoets

Het terrein ligt niet in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

Het plan voorziet de plaatsing van tweehemelwaterputten met een totale capaciteit van 15.000 liter en infiltratievoorzieningen met een capaciteit van 9.000 liter en een oppervlakte van 60m². De capaciteit van de hemelwaterputten kan gemotiveerd worden door het grondige hergebruik van het hemelwater. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstelling van artikel 5 van het decreet Integraal Waterbeleid.

MER-screening

Niet van toepassing

Natuurtoets

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

De aanvraag is niet gelegen op een terrein dat op de biologische waarderingskaart wordt aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (naaldhoutbestand). Voor zover bekend zijn er geen bosbeheerplannen, kapmachtigingen of natuur- en milieuvergunningen op van toepassing. Het perceel staat evenmin bekend als potentieel verontreinigd. De bouwplaats ligt niet in VEN-, IVON-, Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

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

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in of nabij een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.

Aan de aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota te worden toegevoegd.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet twee overdekte autostaanplaatsen, de gelijkvloerse aanbouw geeft eveneens de mogelijkheid tot het stallen van fietsen.

Bescheiden woonaanbod

De normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, zoals beschreven in boek 5, deel 9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 zijn niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichting of activiteit.

Planologische toets

Het perceel is gelegen binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg wordt de aanvraag beoordeeld op basis van zijn overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften (VCRO 4.3.1). Gezien de ouderdom van de basisverkaveling vormen de aanwezige voorschriften op zich geen weigeringsgrond meer. Eventuele afwijkingen worden getoetst op basis van de goede ruimtelijke ordening. De elementen die overeenstemmen met de aanwezige verkavelingsvoorschriften worden niet meer afzonderlijk besproken.

De aanvraag wijkt af van de aanwezige verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan:

1. Afwijking bouwvrije zijtuinstrook

De verkaveling toont een bouwzone die langs weerszijden aansluit met bouwvrije zijtuinstroken die en breedte omvatten van minimaal 5 meter. Voorliggend ontwerp toont langsheen de linkerzijde een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens (dit met de gelijkvloerse aanbouw – carport). Ten opzichte van het hoofdgebouw wordt aan de linkerzijde een afstand van 6,15 meter gehouden. Langsheen de rechterzijde toont het ontwerp een afstand van minimaal 4 en maximaal 5 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

Advies GOA: Gunstig. De nog aanwezige bouwvrije zijtuinstroken zijn in overeenstemming met gangbare afmetingen (minimaal circa 3 meter). De beoging van dergelijke zijtuinstroken om een doorluchtigheid naar het achtergelegen openruimtegebied te creëren worden door het ontwerp niet teniet gedaan. Dit des te meer aangezien de afwijkingen voornamelijk te wijten zijn aan de intekening van een gelijkvloerse aanbouw die door omvang en open karakter een beperkte impact zal vertonen.

2. Afwijking maximale bouwdiepte

De maximale bouwdiepte is voor de zonering op het verkavelingsplan afgebakend op 20 meter voor bungalow woningen (één bouwlaag) en 15 meter voor woningen met twee bouwlagen. Dit te berekenen vanaf de ingetekende bouwlijn. De bouwheer wenst hierop af te wijken. Niet alleen wordt de maximale bouwdiepte overschreden (23 meter), bovendien wordt door de afwijkende bouwlijn het hoofdgebouw naar achter op het perceel geschoven. Door deze verschuiving wordt ook de bouwdiepte op verdieping afwijkend. De bouwdiepte wordt immers berekend vanaf het uiterste punt van de voorgevel. De maximale bouwdiepte op verdieping bedraagt dan ook geen 12 meter maar 18 meter en wijkt eveneens af van de voorschriften. De ontwerper vraagt verkeerdelijk een afwijking op de 20 meter maximale bouwdiepte aan in plaats van op de in dit geval 15 meter geldende maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. De ontwerper vraagt geen afwijking af op de bouwdiepte op verdieping.

3. Afwijking bouwlijn

De aanvraag voorziet de intekening van het hoofdgebouw op een afstand van circa 18 meter ten opzichte van de rooilijn (kortste zijde – 20 meter uit de as van de weg). Dit terwijl de bouwlijn op een afstand van circa 12 meter ingetekend staat. Het hoofdgebouw staat bijgevolg een achttal meter achter de bouwlijn. Wel wordt ter hoogte van de bouwlijn de gewenste carport ingetekend. Dit wil zeggen dat de voorgelegde bouwlijn voor ongeveer 31% van de origineel ingetekende bouwzone gevolgd wordt. De delen van de carport betreffen hiernaast niet het hoofdgebouw en bestaan uit één bouwlaag onder plat dak.

Advies GOA (inzake afwijkingen 2 en 3): Gunstig. Afwijkingen op aanwezige maximale bouwdieptes en bouwlijnen moeten steeds met de nodige voorzichtigheid aangepakt worden. De impact van dergelijke afwijkingen is vaak immers niet te onderschatten. Een afwijkende bouwdiepte en bouwlijn heeft op voornamelijk twee aspecten een onmiddellijke impact. Ten eerste kan dit een hinder voor de aanpalende percelen veroorzaken. De toevoeging van akkoorden van de aanpalende eigenaars en de afwezigheid van enige bezwaren tijdens het openbaar onderzoek tonen aan hier geen probleem te vormen. Ten tweede kan een afwijkende bouwdiepte in samenspraak met een afwijkende bouwlijn resulteren in een overdreven schaal (massiviteit van een project) alsook een onnodige bebouwingsgraad. Voorliggend ontwerp leidt desondanks de grondige afwijkingen tot geen van beiden. Het ontwerp past zich in binnen de onmiddellijke omgeving en zorgt inzake schaal niet voor een onoverkomelijke hinder ten opzichte van de bouwmogelijkheden die de standaard verkavelingsvoorschriften voorzien. De afwijking komt voornamelijk tot stand door de wens om de gelijkvloerse carport voor de woning in te tekenen. Het hoofdgebouw op zich blijft qua dimensies binnen gangbare maten.

4. Afwijking hoogte per bouwlaag

De maximale hoogte per bouwlaag bedraagt 3,2 meter.

Advies GOA: Gunstig. Het betreft een kleinschalige afwijking ten gevolge van een verouderde maatvoering binnen de verkavelingsvoorschriften.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Niet van toepassing

Bespreking bezwaarschriften

Er zijn geen bezwaarschriften.

Besluit gemeentelijke omgevingsambtenaar

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleend aan de aanvraag , mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

Voorwaarden

Stedenbouwkundige voorwaarde

De voorwaarden van de Watergroep moeten gevolgd worden.

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van de Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldaan aan bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voorwaarden verharding:

voorwaarden waterdoorlatende verharding:

Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag er mogen geen fijne (0/2) noch cementgebonden (*"stabilisé"*) (uitgezonderd drainerend schraal beton) materialen gebruikt worden (gewone betonklinkers of kasseien zijn niet waterdoorlatend);
- er worden geen afvoerkolken voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

Voorwaarden niet-waterdoorlatende:

Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht in het hemelwaterformulier indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakten stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging en aangeduid op het bouwplan De onderkant van de infiltratie voorziening dient minstens 10 cm boven de hoogste grondwaterstand te worden geplaatst.
- de infiltratievoorziening (indien van toepassing) dient voor 100% benut te worden. Dit door eventueel de inlaat en overloop bovenop de voorziening te plaatsen.
- infiltratieputten met geboorde gaten worden niet toegestaan.

De omgevingsambtenaar, 14/11/2023

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 omgevingsambtenaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag aanvaard worden.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING
VAN 11 december 2023 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:

Stedenbouwkundige voorwaarde

De voorwaarden van de Watergroep moeten gevolgd worden.

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van de Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldaan aan bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voorwaarden verharding:

voorwaarden waterdoorlatende verharding:

Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag er mogen geen fijne (0/2) noch cementgebonden ("*stabilisé*") (uitgezonderd drainerend schraal beton) materialen gebruikt worden (gewone betonklinkers of kasseien zijn niet waterdoorlatend);
- er worden geen afvoerkolken voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

Voorwaarden niet-waterdoorlatende:

Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht in het hemelwaterformulier indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakten stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging en aangeduid op het bouwplan De onderkant van de infiltratie voorziening dient minstens 10 cm boven de hoogste grondwaterstand te worden geplaatst.
- de infiltratievoorziening (indien van toepassing) dient voor 100% benut te worden. Dit door eventueel de inlaat en overloop bovenop de voorziening te plaatsen.
- infiltratieputten met geboorde gaten worden niet toegestaan.

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

De huisaansluiting op de riolering moet aangevraagd worden bij de Watergroep. De kosten voor deze aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

De aansluiting zal pas gebeuren als een keuringsverslag kan worden voorgelegd.

OF

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)

In bijlage vindt U de voorwaarden.

- 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur 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 verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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:<sup>[17]
SEP</sup>

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;<sup>[17]
SEP</sup>

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;<sup>[17]
SEP</sup>

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;<sup>[17]
SEP</sup>

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°)_(SEP)

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt; ^(1°)_(SEP)

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 dossiertaxe;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 11 december 2023 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

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

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

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