
MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 7 kavels.

- Lot 1 t.e.m. 4 zijn bestemd voor een eengezinswoning, type halfopen bebouwing.
- Loten 5 is bestemd voor een eengezinswoning, type open bebouwing.
- Loten A en B worden uit de verkaveling gesloten.

De loten 1-2 en 3-4 mogen samengevoegd worden met als type open bebouwing.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: loten 1 t.e.m. 5 en de loten A en B: woongebied met landelijk karakter.
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied met landelijk karakter.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is een verdeling van een perceel en dat in gebruik is als akkerland.

De 5 bouwgronden voor eengezinswoningen grenzen allen aan Gentstraat.

De Gentstraat is een weg bestaande uit een rijbaan in asfalt met aan beide kanten een fietspad afgescheiden van de rijbaan met een tussenstrook.

Langs beide zijden van de straat is een watergreppel en boordsteen in beton.

Er is een belbushalte aan het perceel zelf en een gewone bushalte op ongeveer 500 m van het perceel.

Het perceel is op ongeveer 1,0 km gelegen van het centrum van Sint-Pauwels en op ongeveer 6 km van het gemeentehuis en centrum van Sint-Gillis-Waas.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is in gebruik als akkerland.

Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

ORIËNTATIE

Binnen de verkaveling is er gekozen om de woningen lot 1 t.e.m. 5 in te planten evenwijdig met de Gentstraat en op min. 7,00 meter van de rooilijn.

FUNCTIONIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één woning wordt opgericht. Hierbij is er echter wel de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep of kleine handelsactiviteit en dit met een maximum gebruik van 50% van de bebouwde oppervlakte.

De loten 1-2 en 3-4 kunnen samengevoegd worden om het oprichten van open bebouwingen toe te laten.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning: de zogenaamde zorgwoning.


CDW
R

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Het perceel leent zich het best tot een verkaveling zoals weergegeven op het plan ontworpen toestand. Het is ook mogelijk om de kavels met aansluitende halfopen bebouwing samen te voegen tot 1 perceel met open bebouwing. Met dit ontwerp wordt een maximale benutting van de beschikbare oppervlakte bereikt.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De halfopen woningen worden langs de ene zijde op de grens geplaatst, langs de andere zijde worden de woningen op min. 3 meter van de zijdelingse grens ingepland.

De open bebouwing op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en min. 5 meter van de perceelsgrens met de Warme Nauwstraat

GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de verkaveling worden de huizen langs de Gentstraat op min 7,00 m van de rooilijn ingeplant en langs de Warme Nauwstraat op min. 5 meter. Op deze wijze ontstaat een behoorlijke voortuinstrook en voldoende ruime achtertuin. De voortuinstrook heeft tot voordeel dat het straatbeeld minder druk en benauwd aanvoelt. De perceelsgrenzen en ook de grens aan de straatkant kunnen afgewerkt worden met een levende haag of draadafsluiting zodat de privacy niet in het gedrang komt. Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de half-open bebouwingen mag een muur geplaatst worden van max. 3m lengte om het eventueel aan te leggen terras af te schermen van de buur.

Qua lichten en zichten: Daar waar het hoofdgebouw niet op de grens staat, wordt een minimum afstand gerespecteerd zoals hierboven aangegeven ten opzichte van de andere perceelsgrens.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Aangezien de verkaveling grenst aan goed uitgeruste weg is een verdere inrichting van openbaar domein niet van toepassing op deze verkaveling.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg mits het in acht nemen van het politiereglement. Carports met een open voor en achterkant, eventueel te voorzien zoals aangeduid op het plan ontworpen toestand.

WATER

Het regenwater op het openbaar domein wordt afgeleid via de hiervoor voorziene watergreppels.

NIVEAUVERSCHILLEN

Er zijn geen niveauverschillen.

DICHTHEID

Totale oppervlakte verkaveling = 0,2680 ha

5 woningen in de verkaveling → ca. 18,66 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting..	Aangezien de verkaveling grenst aan een goed uitgeruste weg is een verdere inrichting van openbaar domein niet van toepassing op deze verkaveling.

1.2. WEGEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
	Niet van toepassing.

1.3. GROENAANLEG

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
	Niet van toepassing.

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
adviezen nog aan te vragen	zie ontvangen adviezen nutsmaatschappijen.

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
	Niet van toepassing.

1.6. ANDERE

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
	Niet van toepassing.

2. VOORSCHRIFTEN PER GROEP OF AFZONDERLIJK LOT

2.1. GEBOUW

2.1.1 OPPERVLAKTE

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Afmetingen zie plan ontworpen toestand.	Lot 1: Max: $(6,50+7,20)/2 \times 18,00 = 123,30 \text{ m}^2$ Min: $6,00 \times 10,00 = 60,00 \text{ m}^2$ Loten 2-3-4: Max: $6,50 \times 18,00 = 117,00 \text{ m}^2$ Min: $6,00 \times 10,00 = 60,00 \text{ m}^2$ Lot 5: Max: $(6,20+10,30)/2 \times 18,00 = 148,50 \text{ m}^2$ Min: $6,00 \times 10,00 = 60,00 \text{ m}^2$

2.1.2 VOLUME

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Afmetingen zie plannen profiel. Min. enkel bij gemeenschappelijk ontwerp of bij samenvoeging der loten bij open bebouwing.	Lot 1: Max: $(6,50+7,20)/2 \times 135,00 = 924,75 \text{ m}^3$ Min: $6,00 \times 60,00 = 360,00 \text{ m}^3$ Loten 2-3-4: Max: $6,50 \times 135,00 = 877,50 \text{ m}^3$ Min: $6,00 \times 60,00 = 360,00 \text{ m}^3$ Lot 5: Max: $(6,20+10,30)/2 \times 135,00 = 1.113,75 \text{ m}^3$ Min: $6,00 \times 60,00 = 360,00 \text{ m}^3$

2.1.3 NOKHOOGTE

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Afmetingen zie plannen profiel en per bouwblok gelijk te houden. Min. enkel bij gemeenschappelijk ontwerp of bij samenvoeging der loten bij open bebouwing.	Max: 12,50 m Min: 8,50 m

2.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Afmetingen zie plannen profiel en per bouwblok gelijk te houden. Min. enkel bij gemeenschappelijk ontwerp of bij samenvoeging der loten bij open bebouwing.	Max: 6,50 m Min: 3,50 m

2.1.5 DAKUITVOERING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Afmetingen zie plannen profiel.	Hoofdgebouw: zadeldak 45°, Bij gemeenschappelijk ontwerp of bij samenvoeging der loten / open bebouwingen kan hiervan afgeweken worden (tussen 0° en 45°). Bijgebouw: plat dak Uit te voeren in esthetische en bouwfysische materialen. Standvensters en dakkapellen zijn toegelaten op 0,80 m van de zijgevels en met een max. hoogte van 1,50 m. De totale breedte van de standvensters zijn beperkt tot max. 2/3 van de gevelbreedte. De totale oppervlakte van de dakvlakvensters is max. 20% van het dakvlak waarin ze geplaatst worden. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten. De inplanting van de zonnepanelen en zonneboilers moet op een esthetische en architecturale manier gebeuren.

2.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting..	De loten zijn bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen, type halfopen bebouwing en open bebouwing. Het samenvoegen van de loten is toegestaan, dan heeft men een open bebouwing.

2.1.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting..	Uit te voeren in esthetisch en bouwfysische verantwoorde materialen.

2.1.8 INPLANTING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Zie plan ontworpen toestand.

2.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Zie plan ontworpen toestand.

2.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Trappen en/of afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

2.1.11 UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting. Zie plan ontworpen toestand.	* Garage/carports te voorzien in het hoofdgebouw of een carport te voorzien zoals weergegeven op het plan ontworpen toestand, waarvan de voor en achtergevel open blijft. * Een veranda kan voorzien worden binnen het max. bouwprofiel, maar dakvorm is vrij.

2.1.12 TERASSEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	* Gelijkvloers: achter het gebouw kan een terras aangelegd worden tot max. 3,00 m voorbij de max. bouwdiepte. * Eventuele dakterrassen aan de eerste verdieping op de gelijkvloerse doorschietende bouwlaag zijn toegelaten tot een max. diepte van 3,00 m, te rekenen vanaf de max. achtergevellijn van het hoofdvolume. Om de privacy te verhogen mag hiervoor in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel en op de perceelsgrens een terrasmuur in gevelsteen opgericht worden met een max. hoogte van 2,00 m.

2.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Uitbouwen met een diepte van max. 0,60 m zijn toegelaten op de eerste verdieping.

2.1.14 ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	* Het uitoefenen van een vrij beroep of een kleine handelsactiviteit is toegestaan met een max. gebruik van 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. * Voorzieningen voor (een) inwonende ouder(s) of kind zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning, de zogenoemde zorgwoning.

2.2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.2.1 VOORTUINSTROOK

2.2.1.1 VERHARDING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. De verhardingen moeten ofwel waterpasserend/doorlatend zijn ofwel afwateren naar de eigen tuin en onmiddellijke bezinking moet mogelijk zijn.	De functionele verharding moet tot een minimum beperkt worden. Enkel indien een deel van de gelijkvloerse bouwlaag door de bewoner wordt ingericht om er zijn vrij beroep of klein handelsactiviteit uit te oefenen, is de aanleg van een bijkomende onoverdekte autostaanplaats in de voortuinstrook toegelaten. De afstand ervan tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1,00 m.

2.2.1.2 GROENAAANLEG

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	De voortuinstrook dient verder volledig ingericht te worden als tuin.

2.2.1.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Hier zijn geen bouwwerken toegelaten met uitzondering van een brievenbus.

2.2.2 ZIJTUINSTROOK

2.2.2.1 VERHARDING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
De wettelijke minimale bouwvrije zijdelingse stroken worden gerespecteerd. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. De verhardingen moeten ofwel waterpasserend/doorlatend zijn ofwel afwateren naar de eigen tuin en onmiddellijke bezinking moet mogelijk zijn.	Zie plan ontworpen toestand. De functionele verharding moet tot een minimum beperkt worden.

2.2.2.2 GROENAAANLEG

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	De zijtuinstrook dient verder volledig ingericht te worden als tuin.

2.2.2.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Hier zijn geen bouwwerken toegelaten, met uitzondering van een carport voor de loten 1 t.e.m. 5.

2.2.3 ACHTERTUINSTROOK

2.2.3.1 VERHARDING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. De verhardingen moeten ofwel waterpasserend/doorlatend zijn ofwel afwateren naar de eigen tuin en onmiddellijke bezinking moet mogelijk zijn.	De functionele verharding moet tot een minimum beperkt worden.

2.2.3.2 GROENAANLEG

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	De achtertuinstrook dient verder volledig ingericht te worden als tuin.

2.2.3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Afzonderlijke berg- en niet hinderlijke werkplaatsen zijn toegelaten, alsook een tuinhuis. In te planten op min. 20,00 m van de voorbouwlijn. De inplanting mag niet storend zijn voor de aanpalende percelen en op minimum 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, behoudens de schriftelijke instemming van de eigenaar van het aanpalend perceel. Hoogte maximum 3,50 m en een max. oppervlakte van 40,00 m².

2.2.4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.2.4.1 MATERIAAL

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Om de privacy binnen de verkaveling te kunnen vrijwaren is het nodig de mogelijkheid te laten om de tuin op een voldoende wijze te kunnen afschermen met hoge afsluitingen of hagen (deze moeten voldoen aan de wettelijke bepalingen betreffende de hoogte).	Uit te voeren in levende hagen, deze mogen in de voortuinstrook verwerkt worden met lage muurtjes tot max. 0,75 m hoogte. De perceelsgrenzen mogen ook afgesloten worden met betonstijlen en vlechtdraad met een betonplaat van max. 0,50 m aan de grond of met paal en draad begroeid met klimop.

2.2.4.2 UITVOERING

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	Voortuinstrook: hoogte max 0,75 m. Andere perceelsgrenzen: hoogte max 2,00 m.

2.2.5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
Dit hoeft geen toelichting.	De gebruikelijke tuinuitrusting (zoals speeltoestellen voor de kinderen) zijn steeds toegelaten en dienen volgens de wettelijke afstandsregels geplaatst te worden om de privacy te bewaren.

Ontworpen toestand

Schaal: 1/500

LEGENDE

-  grenspunt
-  onderzoekschouw
-  straatkolk
-  brandkraan
-  paal verlichting / elektriciteit
-  reflectorpaal
-  loofboom
-  naaldboom
-  rooilijn
-  atlas buurtwegen
-  KWS
-  cementbeton
-  kasseien
-  betonstraatstenen
-  1 bouwlaag
-  2 bouwlaagen
-  carport

Nota:

Grenslijnen volgens plannen landmeter
De Coene G. dd. 09-10-2014.

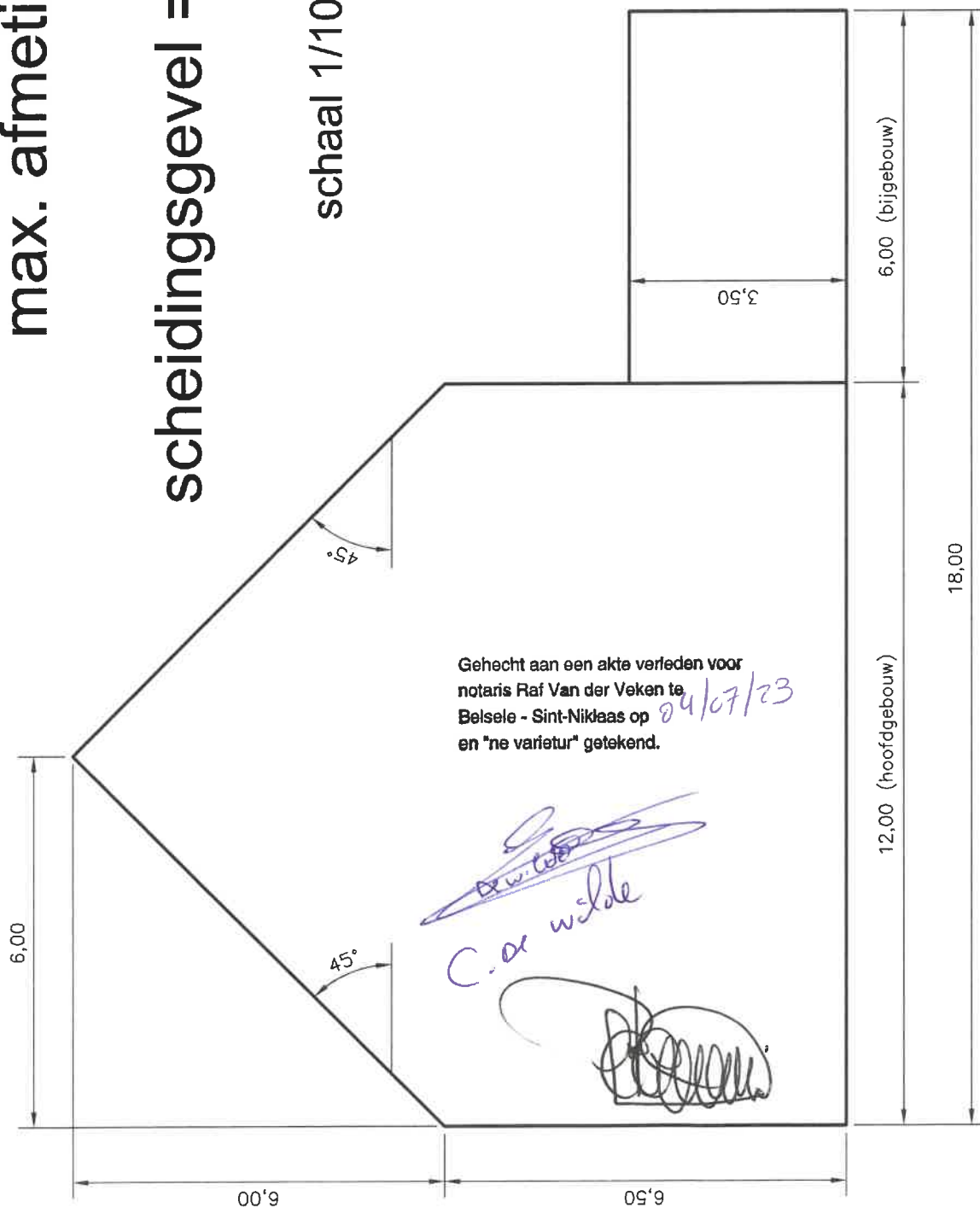
Nr.	Kadaster	Oppervlakte
Lot 1	39D/deel	±475m²
Lot 2	39D/deel	±455m²
Lot 3	39D/deel	±455m²
Lot 4	39D/deel	±450m²
Lot 5	39D/deel	±845m²
Lot A	39C	143,14m2
Lot B	39D/deel	±550m2

LANDMETERSBUREAU DE COENE b.v.b.a.
zaakvoerder: DE COENE Geert
LANDMETER-EXPERT (LANO40404)
Drieske Nijperstraat 21
9170 Sint - Gillis - Waas
03/770.81.62 - 0475/89.06.91
info@landmetersbureau-decoene.be

max. afmetingen

scheidingsgevel = 135,00m²

schaal 1/100





Dienst Omgeving
Burgemeester Omer De Meyplein 1
9170 Sint-Gillis-Waas

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2022101179	2022/205

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN D.D. 24-11-2022
BETREFFENDE EEN OMGEVINGSVERGUNNINGAANVRAAG**

De aanvraag ingediend door De Wilde Evelien, Korte Landmolenstraat 2, 9140 Temse en De Wilde Christophe, Boonakker 34, 9140 Temse werd per beveiligde zending verzonden op 21 juli 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 augustus 2022.

De aanvraag heeft betrekking op volgend adres: Gentstraat 94-102, 9170 Sint-Gillis-Waas, kadastraal gekend als 4de afdeling, sectie B nrs. 0039 D, 0039 C.

Het betreft een aanvraag tot nieuwe verkaveling voor 5 eengezinswoningen.

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.

Gegevens van de aanvragers/ontwerper

Identiteit: De Wilde Christophe & De Wilde Evelien

Adres: Boonakker 34 te 9140 Temse & Korte Landmolenstraat 2 te 9140 Temse

Ontwerper: Landmetersbureau De Coene

Gegevens van het perceel

Ligging: Sint-Gillis-Waas 4, hoek Gentstraat-Warmenauwstraat, sie B nrs. 39/D-C

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Nieuwe verkaveling.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg/verkavelingsplannen :

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 07/11/1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren, gelegen in een 50.00m diep woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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

CPW
L

voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn gebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in art. 5.1.0. worden toegelaten. Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf – met inbegrip van de para-agrarische bedrijven – blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren. Bovendien geldt voor elk van de niet – residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in art. 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gebied wordt niet geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Historiek:

-

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en latere wijzigingen, is van toepassing op de aanvraag.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag :

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de oostzijde van Gentstraat, een volledig uitgeruste weg waar aan weerszijden op uiteenlopende afstanden van de rooilijn een lintbebouwing voorkomt. De bebouwing bestaat enkel uit eengezinswoningen, afwisselend van het vrijstaand en halfopen bouwtype, en bestaande uit maximum 2 bouwlagen, overwegend onder hellende bedaking.

Links van de aanvraag staat een vrijstaande ééngezinswoning met een daaraan gekoppeld garagevolume + een aantal vrijstaande woningbijgebouwen.

Deze woning is deels afgedekt met zadeldak, ligging nok haaks op de straatgevel, deels met plat dak. Het 1-laags gekoppeld garagevolume, ingeplant op 6.00m afstand ten opzichte van de voorgevel, en tot tegen de linker perceelsgrens, is afgewerkt met plat dak. De afzonderlijke woningbijgebouwen zijn ingeplant op geringe afstand van de rechter perceelsgrens.

De woning, waarvan de gevels van het oorspronkelijk volume onder zadeldak zijn afgewerkt met een witte crepi, is ingeplant op ca. 13.80m afstand gemeten vanaf de as van de voorliggende weg. Met uitzondering van het voormeld garagevolume is er een zijdelingse afstand van ten minste 4.80m ten opzichte van de linker perceelsgrens. De afstand van het met plat dak afgewerkt 2-laags volume tot de rechter- en achterste perceelsgrens bedraagt respectievelijk ca. 11.10m en ca. 5.50m. De gevels van dit met plat dak afgewerkt volume zijn afgewerkt door middel van een verticale houten beplanking.

Achteraan, gezien vanuit Gentstraat, of rechts, gezien vanuit Warmenauwstraat grenst perceel sie B nr. 39/D aan een perceel waarop een laagstammige boomgaard is aangeplant. Het perceel sie B nr. 39/C van de aanvraag betreft gronden die gelegen zijn vóór de rooilijn. Dit perceel heeft een oppervlakte van 143,14m². De oppervlakte van het perceel sie B nr. 39/D bedraagt 3.231,33m².

Huidige aanvraag behelst het verkavelen van de gronden in 7 delen, nl. een lot A, B, 1, 2, 3, 4 en 5. Hierbij betreft lot A het voormeld perceel sie B nr. 39/C, en betreft lot B, oppervlakte

ca. 550m², het gedeelte van het perceel sie B nr. 39/D dat zich situeert achter de links aangrenzende eigendom Gentstraat 92. Zowel lot A als lot B worden uit de verkaveling gesloten. De ontworpen loten 1, 2, 3, en 4 grenzen aan Gentstraat en zijn bestemd voor de oprichting van een type halfopen ééngezinswoning. Kavel 5, zijnde het hoekperceel is bestemd voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning met een carport als gekoppeld nevenvolume.

De bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften luiden als volgt:

- Bestemming: ééngezinswoning type halfopen bebouwing waarbij het uitoefenen van een vrij beroep of een kleine handelsactiviteit is toegestaan met een maximum gebruik van 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Voorzieningen voor (een) inwonende ouder(s) of kind zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning, de zogezegde zorgwoning. Samenvoeging van de kavels is toegelaten met als doel de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning.
- Inplanting: lot 1 t/m 5 evenwijdig aan de rooilijn Gentstraat en op 7.00m afstand ervan. In functie van Warmenauwstraat bedraagt de diepte van de bouwvrije voortuinstrook ten minste 5.00m (lot 5).
- Maximum profiel lot 1 t/m 5: bouwdiepte 18.00m gelijkvloers en 12.00m verdieping, bouwhoogte 6.50m gemeten vanaf de vloerpas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak,

hoogte uitspringende gelijkvloerse bouwlaag 3.50m, plat dak. Hoofdvolume met zadeldak onder 45° gelijkhellende dakvlakken, nokhoogte 12.50m.

- Minimum profiel bij gemeenschappelijk ontwerp of open bebouwing bij samenvoeging van de loten 1+2 en 3+4 en lot 5: bouwdiepte 10.00m, bouwhoogte 3.50m gemeten vanaf de vloerpas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak. Dak: helling tussen 0° en 45°, zadeldak onder 45° gelijkhellende dakvlakken, nokhoogte 8.50m. Bijgebouw: plat dak.
- Dakuitvoering: standvensters en dakkapellen zijn toegelaten op 0.80m van de zijgevels en met een maximum hoogte van 1.50m. De totale breedte van de standvensters is beperkt tot maximum 2/3 van de gevelbreedte. De totale oppervlakte van de dakvlakvensters is maximum 20% van het dakvlak waarin ze geplaatst worden. zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten. De inplanting van de zonnepanelen en zonneboilers moet op een esthetische en architecturale manier gebeuren.
- Uitbouw (veranda, carport): garage/carports te voorzien in het hoofdgebouw of een carport te voorzien zoals weergegeven op het plan ontworpen toestand, waarvan de voor- en achtergevel open blijft. Deze carports worden voor wat betreft de loten 2+3 en 4+5 gekoppeld ingeplant op 6.00m afstand ten opzichte van de voorgevellijn. De carport op kavel 1 wordt ingeplant tot tegen de linker perceelsgrens.
Een veranda kan voorzien worden binnen het maximum bouwprofiel, dakvorm vrij.
- Terrassen: gelijkvloers achter het gebouw kan een terras aangelegd worden tot maximum 3.00m voorbij de maximum bouwdiepte. Eventuele dakterrassen aan de eerste verdieping op de gelijkvloerse doorschietende bouwlaag zijn toegelaten tot een maximum diepte van 3.00m, te rekenen vanaf de maximum achtergevellijn van het hoofdvolume. Om de privacy te verhogen mag hiervoor in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel en op de perceelsgrens een terrasmuur in gevelsteen opgericht worden met een maximum hoogte van 2.00m.
- Oversteek ten opzichte van het grondoppervlak: uitbouwen met een diepte van max. 0.60m zijn toegelaten op de eerste verdieping.
- Voortuinstrook: hier zijn geen bouwwerken toegelaten met uitzondering van een brievenbus en de functionele verharding die tot een minimum moet beperkt worden. Enkel indien een deel van de gelijkvloerse bouwlaag door de bewoner

CDW

l

wordt ingericht om er zijn vrij beroep of klein handelsactiviteit uit te oefenen, is de aanleg van een bijkomende onoverdekte autostaanplaats in de voortuinstrook toegelaten. De afstand ervan tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1.00m.

- Zijtuinstrook: geen bouwwerken toegelaten, met uitzondering van een carport voor de loten 1 t/m 5. De zijtuinstrook dient verder volledig ingericht te worden als tuin.
- Achtertuinstrook: afzonderlijke berg- en niet hinderlijke werkplaatsen zijn toegelaten, alsook een tuinhuis. In te planten op min. 20.00m van de voorbouwlijn. De inplanting mag niet storend zijn voor de aanpalende percelen en op minimum 1.00m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, behoudens de schriftelijke instemming van de eigenaar(s) van het aanpalend perceel. Hoogte maximum 3.50m en een maximum oppervlakte van 40.00m². Materialen: uit te voeren in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen. De achtertuinstrook dient verder volledig ingericht te worden als tuin.
- Andere voorschriften voor de tuinzones: de gebruikelijke tuinuitrusting (zoals speeltoestellen voor de kinderen) zijn steeds toegelaten en dienen volgens de wettelijke afstandsregels geplaatst te worden om de privacy te bewaren.
- Afsluitingen: uit te voeren in levende hagen. Deze mogen in de voortuinstrook verwerkt worden met lage muurtjes tot maximum 0.75m hoogte. De perceelsgrenzen mogen ook afgesloten worden met betonstijlen en vlechtdraad met een betonplaat van max. 0.50m aan de grond of met paal en draad begroeid met klimop. De hoogte van de afsluitingen in de voortuinstrook is niet groter dan 0.75m. Andere perceelsgrenzen: hoogte maximum 2.00m.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 24/08/2022 tot en met 23/09/2022 onderworpen aan de modaliteiten van bekendmaking.

Externe adviezen

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan:

- Diverse nutsmaatschappijen
- De Watergroep/Riopact

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Openbaar onderzoek - evaluatie van de ontvangen bezwaren/opmerkingen

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek zijn geen bezwaren geformuleerd.

Besluit: Het college neemt hiervan akte.

Beoordeling van de externe adviezen

Op 23/09/2022 werd door De Watergroep een volledig gunstig advies met voorwaarden gegeven:

- *Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:*
 - *een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*
 - *een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*
- *Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.*
- *De Watergroep heeft installaties in exploitatie in de zone van de infrastructuurwerken; deze installaties moeten te allen tijde bereikbaar zijn.*
- *De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.*
- *In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.*

- *De forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.*
- *Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.*
- *Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.*
- *De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.*

Op 30/08/2022 werd door Riopact een gunstig advies met de hierna vermelde voorwaarden gegeven, mee op te nemen in de besluitvorming:

(...)

- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstiplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden. Voor de aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij de rioolbeheerder.
- (Gravitaire) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- De aanbevolen diepte die wordt meegegeven betreft een diepte waarop in de meeste gevallen gewoon aangesloten kan worden, tenzij de ligging van de nutsleidingen erg ongelukkig uitkomt. Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pompputje installeren op het privaat gedeelte.
- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het


CDW
A

systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.

- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Het is steeds aan te raden om te opteren voor infiltratievoorzieningen in de vorm van open bekkens, zoals infiltratiekommen of wadi's. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen.
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/ de vigerende wetgeving.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- Gezien de ligging in het zoneringsplan dient voor de woningen een septische put te worden voorzien waarop enkel het zwarte water wordt aangesloten. Het volume van de septische put moet minimaal 2000 l bedragen of 300 l/inwoner (bij 10 of minder inwoners) en vanaf 11 inwoners dient bijkomend 225 l/inwoner te worden voorzien.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De stad/gemeente zal pas een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat er voldaan is aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn en indien van toepassing voor elk perceel een toegang tot het perceel - grachtoverwelling (max 5m voor een alleenstaande woning, max 7m voor een gekoppelde woning) gerealiseerd en betaald moet zijn.
- De aansluiting op de openbare riolering of de grachtoverwelling dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen. Voor de aanvraag van de grachtoverwelling kan u terecht bij info@riopact.be, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de gevraagde grachtoverwelling.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact.

Op 26/08/2022 werd door Telenet gevraagd om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

"Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken."

Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

Op 16/08/2022 werd advies gevraagd aan Proximus. Ondanks het feit dat geen advies werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn achten we het opportuun het eerder uitgebracht advies naar aanleiding van de eerste aanvraag te respecteren en de hierna vermelde voorwaarden mee op te nemen in de vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/portal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Op 04/10/2022 werd door Fluvius meegedeeld dat voor dit project geen werken dienen 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 dienen mee opgenomen 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.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvragers werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. De gemeente wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.(...)

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. (...)


Caw
h

Besluit: Kennisname van de ontvangen adviezen. Het college verbindt zich ertoe de daarin vermelde voorwaarden/opmerkingen, op te nemen in de definitieve beslissing over de aanvraag.

Watertoets

De projectzone is gelegen in infiltratiegevoelig gebied, in niet overstromingsgevoelig gebied en niet in een beschermingszone type I of type II van drinkwaterwingebied.

Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

Volgens de rioleringsdatabank van Aquafin is ter hoogte van de projectzone een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is cirkelvormig en heeft een diameter van 400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1.31m-mv. of ca. 9.21 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de bestaande toestand is er vermoedelijk geen huis- of wachtaansluiting aanwezig. Indien bij uitvoering/voorbereiding van het project blijkt dat er toch een aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt.

De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de rooijlijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

Op perceelniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein
- Buffering met vertraagde lozing in een oppervlaktewater of gracht
- Buffering met vertraagde lozing in de hemelwaterafvoer (RWA) in de straat
- Buffering met vertraagde lozing in de gemengde riolering in de straat

Enkel de overloop van een regenwaterput en/of een infiltratiesysteem of de vertraagde doorvoer van een buffersysteem mag de percelen verlaten naar de riolering of een oppervlaktewater. De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag houdt dit het risico in dat er afvalwater terechtkomt in de hemelwaterput. Daarom wordt aangeraden om de overloop van de hemelwaterput uit te rusten met een terugslagklep.

Besluit: Bij de latere individuele omgevingsvergunningsaanvragen dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater stipt te worden nageleefd en dient bijkomend rekening gehouden met hetgeen vooraf is gegaan.

Natuurtoets

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu stelt in artikel 14 de zorgplicht in. De aanvraag gaat niet gepaard met het vellen van bomen of het verwijderen van andere natuurelementen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

MER-toets

Het voorliggende project valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.- besluit (besluit van de Vlaamse regering van 10/12/2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage).

In de project-m.e.r.-screeningsnota die bij het dossier werd gevoegd, wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van het project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.

Besluit: Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat de opmaak van een project-MER niet nodig is.

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

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het van kracht zijnde gewestplan zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag behelst het verkavelen van gronden gelegen binnen een 50m diep woongebied met landelijk karakter, grenzend aan Gentstraat en Warmenauwstraat, twee volgens art. 4.3.5. § 2 van de VCRO, ter plaatse voldoende uitgeruste wegen, en waarbij de door middel van asfalt verharde Gentstraat bijkomend is voorzien van een goed openbaar rioleringsstelsel. De smallere en in beton uitgevoerde Warmenauwstraat daarentegen beschikt niet over een openbare riolering; hier ligt aan elke kant van de weg een langsracht. Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of een speciale beschermingszone, noch in een park of een bos.

De verkaveling telt 7 loten en waarbij voorgesteld wordt loten A en B uit de verkaveling te sluiten. Hierbij dient opgemerkt dat lot A, ten kadaster gekend onder Sint-Gillis-Waas 4, sie B nr. 39/C, het gedeelte van het oorspronkelijk perceel betreft dat gelegen is vóór de bij besluit van de G.R. d.d. 03/09/1992 definitief vastgestelde rooilijn van Gentstraat.

Het uit de verkaveling te sluiten lot B kan ofwel worden gevoegd bij de voorliggende eigendom Gentstraat 92, ofwel bij de rechts ontworpen kavel 1, ofwel bij het achterliggend perceel sie B nr. 39/B.

Het perceel sie B nr. 39/D is in zijn totaliteit in gebruik als bouwland en hierdoor in principe onmiddellijk bouwrijp.

Het verkavelingsontwerp genereert een dichtheid van ca. 15 woningen per hectare wat aanvaardbaar is op die locatie en kadert in een duurzaam verantwoord grondgebruik.

De ontworpen loten 1, 2, 3 en 4 grenzen na de kosteloze grondoverdracht aan Gentstraat en zijn bestemd voor de oprichting van een type halfopen ééngezinswoning met mogelijkheid tot samenvoeging van lot 1+2 en 3+4, met als doel de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning. Kavel 5, zijnde het hoekperceel, is bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning van het vrijstaand bouwtype met eventuele carport als neven- en koppelvolumen.

De ontworpen bouwloten hebben elk voldoende afmetingen en oppervlakte om die gewenste invulling te dragen.

De voorgestelde typologie kadert binnen de plaatselijke woonomgeving, gekenmerkt door uitsluitend ééngezinswoningen, afwisselend van het vrijstaand en halfopen bouwtype.

Door de voorgestelde inplanting kan de voortuinstrook voor de kavels als voldoende groot worden geacht. Datzelfde geldt voor de zijdelingse strook die tevens voldoet aan de minimum gangbare norm. Ook de uitsluitend voor lot 5 voorziene 5.00m bouwvrije afstand

CpW
1

ten opzichte van de weggrens Warmenauwstraat is voldoende groot en bijgevolg aanvaardbaar.

Gelet op het feit en zoals hoger vermeld is het 50.00m-diep woongebied met landelijk karakter geconcipeerd vanuit de Gentstraat, bijgevolg dient de te bouwen woning op dit ontworpen lot 5 opgetrokken in functie van Gentstraat en niet in functie van de aangrenzende Warmenauwstraat, die aansluitend aan het voormeld landelijk woonlint langs weerszijden en over een afstand van meer dan 500m uitsluitend begrensd is door agrarisch gebied. Het creëren van een grachtoverwelving als (bijkomende) toegang tot het ontworpen lot 5 via Warmenauwstraat kan niet worden toegelaten.

De voorgestelde inplanting van een open carportconstructie, gekoppeld in te planten aan de te bouwen woningen op de kavels 1 t/m 5, doet geen afbreuk aan het uitgesproken landelijk karakter van de omgeving en is bijgevolg aanvaardbaar.

De achtertuinzone is voor elk van de kavels voldoende groot in afmetingen en oppervlakte om hier aan de woning complementaire bijgebouwen en constructies toe te laten, rekening houdend met een voldoende resterende kwalitatieve tuinzone.

De bij de aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften kunnen deels worden bijgetreden doch een aanpassing/aanvulling dringt zich op, minstens o.a. omdat een gelijk profiel dient nagestreefd.

Gelet op wat is voorafgegaan dient algemeen geoordeeld dat het hier mogelijk is een verkaveling te realiseren die aanvaardbaar is binnen het plaatselijk landelijk woongebied en waardoor de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht. De invulling van de ontworpen kavels is evenwel slechts mogelijk wanneer deze grenzen aan het openbaar domein. Om dit mogelijk te maken is het strikt noodzakelijk dat het perceel sie B nr. 39/C, op plan aangeduid als zijnde lot A, kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente ter verwezenlijking van de bij besluit van de G.R. d.d. 03/09/1992 vastgestelde rooilijn.

Besluit advies gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige voorschriften:

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen aangevuld en/of gewijzigd te worden als volgt:

- Bestemming: lot 1, 2, 3 en 4: de oprichting van een type halfopen ééngesinswoning met mogelijkheid tot samenvoeging van de kavels 1+2 en 3+4, met als doel de oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning conform de bestemming van het ontworpen lot 5, en waarbij enkel het uitoefenen van een vrij beroep is toegestaan. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Wonen op gelijkvloers is verplicht. Ook toegelaten: de voorzieningen voor (een) inwonend(e) ouder(s) of kind, voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.
- Inplanting: lot 1 t/m 5 evenwijdig aan de rooilijn Gentstraat en op 7.00m afstand ervan. In functie van Warmenauwstraat bedraagt de diepte van de bouwvrije (voortuin)strook ten minste 5.00m (lot 5). De zijdelingse stroken zijn nergens kleiner dan 3.00m.
- Vloerpeil: het aanzetpeil van de inkomdorpel, gelijk te houden per bouwblok, ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten in de as van de weg en niet hoger dan 0.35m boven datzelfde peilpunt.
- Bouwbreedte: de minimale voorgevelbreedte van de halfopen woningen bedraagt 6.00m en maximum rekening houdend met een minimum zijtuinstrook van 3.00m.
- Bouwdiepte: lot 1 t/m 5: maximum 18.00m en minimum 10.00m gelijkvloers en maximum 12.00m en minimum 10.00m verdieping.
- Bouwhoogte: hoogte gemeten op de voorgevel 6.50m, zijnde de afstand gemeten tussen de vloerpas en het snijpunt voorgevelvlak en dakvlak, gelijk te houden per bouwblok. De hoogte van de uitspringende gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 3.50m.

Afwijking: Bij gemeenschappelijk ontwerp bedraagt die hoogte maximaal respectievelijk 6.50m en 3.50m. Bij de oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning (lot 5) of bij samenvoeging van 1+2 en 3+4) bedraagt de hoogte gemeten vanaf de vloerplas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak maximum 6.50m. De hoogte van de eventueel uitspringende gelijkvloerse bouwlaag is niet groter dan 3.50m.

- Dakvorm / ligging nok: zadeldak met gelijkhellende dakvlakken 45°, ligging nok haaks op de gemeenschappelijke perceelsgrens en op 6.00m achter de voorgevel, gelijk te houden voor de beide woningen die één bouwblok vormen. De uitspringende gelijkvloerse bouwlaag wordt afgedekt met plat dak. Hier is geen dakterras toegelaten.

Afwijking : bij gemeenschappelijk ontwerp bedraagt de gelijke dakhelling maximaal 45°, en dienen de nokken of dakranden - ongeacht de bouwdiepte - steeds in elkaars verlengde te liggen.

Voor de oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning (lot 5 of bij samenvoeging van 1+2 en 3+4) is de dakvorm vrij, met dien verstande dat de maximum dakhelling en nokhoogte nooit groter is dan 45° en 12.50m.

- Dakkapellen (op ca. 0.40m achter de voorgevel) en standvensters zijn enkel toegelaten bij een kroonlijsthoogte kleiner of gelijk aan 4.00m, te plaatsen op ten minste 1.00m van de zijgevels en met een maximum hoogte van 1.50m, te rekenen vanaf het snijpunt voorgevelvlak en dakvlak. De totale breedte ervan dient beperkt te worden tot max. 1/3 van de gevelbreedte.
- Dakvlakvensters: toegelaten tot maximum 20% van het dakvlak waarin ze geplaatst worden. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten. De inplanting van de zonnepanelen en zonneboilers moet op een esthetische en architecturale manier gebeuren.
- Balkons of uitsprongen: enkel toegelaten in de voorgevel. De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1.00m. De totale breedte maximum 1/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0.60m.
- Veranda's/pergola's: enkel toegelaten binnen de maximum toegelaten bouwdiepte, dakvorm en -helling vrij te kiezen.
- Trappen en afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.
- Terrassen: achteraan en onmiddellijk grenzend aan de woning kan een terras worden aangelegd dat niet uitspringt ten opzichte van de zijgevel en waarvan, te rekenen vanaf de maximum achtergevellijn van het hoofdvolume, de diepte niet groter is dan 4.00m. Om de aanleg van een dergelijk terras mogelijk te maken is voor de gekoppelde woongebouwen een 4.00m-lange en ca. 1.80m à 2.00m-hoge terrasmuur noodzakelijk. Ook hier is deze lengte gemeten ten opzichte van de maximum achtergevellijn. Deze terrasmuur is afgewerkt door middel van eenzelfde materiaal als dit gebruikt in de achtergevel van de woning.
- Garage/carport: de oprichting van een carportvolume zoals aangeduid op plan is verplicht te voorzien. Deze volumes, in te planten op 6.00m afstand ten opzichte van de voorgevellijn, zijn zowel vooraan als achteraan volledig open. Ter hoogte van de laterale perceelsgrens dient over de volledige diepte van deze carportvolumes een 2.50m-hoge tuinmuur opgetrokken, afgewerkt door middel van eenzelfde gevelmateriaal als dit gebruikt in het hoofdgebouw. Ook de linker zijgevel van de op lot 1 te bouwen carport moet op die manier worden afgewerkt. De carports hebben een lengte van 7.00m. De hoogte van deze met plat dak af te werken constructies bedraagt 2.50m. Een hoogte van 3.00m is eveneens toegelaten ingeval het een gezamenlijke aanvraag betreft of ingeval schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) die hiermee de verbintenis aangaan een carportvolume te bouwen met een gelijke hoogte. In voorkomend geval mag de scheidsmuur eveneens opgetrokken worden tot 3.00m. Indien beslist wordt tot

CDW
L

samenvoeging van de kavels 1+2 is de oprichting van het op lot 1 voorgesteld carportvolume niet toegelaten. Bij samenvoeging van zowel kavels 1-2 en 3-4, is op de samengevoegde kavels 1-2 geen carportvolume toegelaten, doch is een garage of carport verplicht te integreren in het hoofdvolume. Op de samengevoegde kavels 3-4 is slechts één carportvolume toegelaten en verplicht uit te voeren. Deze dient ingeplant zoals voorgesteld op het verkavelingsplan ter hoogte van de rechter perceelsgrens en bijgevolg gekoppeld aan het verplicht te voorziene carportvolume op lot 5.

- **Materialen:** Gevelafwerking hoofdgebouw door middel van esthetisch en bouwtechnisch verantwoorde materialen. Bij een verschil in bouwdiepte van de halfopen woningen dient het blijvend zichtbaar gedeelte van de zijgevel van de woning met de grootste bouwdiepte verplicht afgewerkt door middel van eenzelfde gevelparement als dit gebruikt in de overige gevels.
- **Voortuinstrook:** met uitzondering van de brievenbus zijn geen bouwwerken toegelaten, ze wordt helemaal als tuin aangelegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor de noodzakelijke waterdoorlatende verhardingen in functie van de toegang tot de verplicht te voorziene carport en de inkomdeur(en) van de woning. De toegangsweg, waarvan de breedte beperkt blijft tot 3.50m, wordt aangelegd op 0.50m afstand ten opzichte van de perceelsgrens. De toegangsweg tot de woning sluit aan op de toegangsweg tot de carport. Deze wordt met een maximum breedte van 1.20m aangelegd tot tegen de voorgevel. De rest van de voortuinstrook dient maximaal als groenstrook aangelegd en als dusdanig bewaard te blijven. Enkel indien een deel van de gelijkvloerse bouwlaag door de bewoner wordt ingericht om er zijn vrij beroep uit te oefenen, is de aanleg van een bijkomende onoverdekte autostaanplaats in de voortuinstrook toegelaten, te verharderen door middel van een karrespoor en waarbij de ruimte tussen de sporen wordt ingezaaid met gras. Deze staanplaats, maximum grondplan 4.50m x 2.50m, is niet rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein doch uitsluitend via de noodzakelijke toegangsweg tot het gekoppeld carportvolume of ingeval samenvoeging de toegangsweg tot de verplicht in het hoofdgebouw te integreren garage/carport. De afstand van deze eventueel bijkomende onoverdekte autostelplaats tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1.00m.
- **Zijtuinstrook:** De rechter zijtuinstrook van de te bouwen woning op lot 5 moet volledig bouwvrij blijven en is volledig als groenzone aan te leggen en op die manier te allen tijde in stand te houden. Hier is geen enkele vorm van verharding toegelaten, dus ook geen toegang tot het perceel; de thans bestaande straatgracht moet immers in vorm en functie behouden blijven en mag onder geen enkele voorwaarde (deels) gedempt, versmald of overweld worden. Deze strook heeft een minimum breedte van 5.00m te rekenen vanaf de rechter zijgevel van de woning tot de weggrens Warmenauwstraat.

Enkel daar waar noodzakelijk als toegang tot de woning en het daaraan gekoppeld carportvolume, zijn de overige zijtuinstroken van de kavels 1 t/m 5 te verharderen door middel van waterdoorlatende materialen, aan te leggen op 0.50m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. Bij voorkeur wordt hier gebruik gemaakt van een karrespoor. Bij samenvoeging van zowel kavels 1-2 en 3-4, is op de samengevoegde kavels 1-2 geen carportvolume toegelaten, doch is een garage of carport verplicht te integreren in het hoofdvolume. Op de samengevoegde kavels 3-4 is slechts één carportvolume toegelaten, verplicht te plaatsen zoals voorgesteld op het verkavelingsplan ter hoogte van de rechter perceelsgrens en bijgevolg gekoppeld aan het carportvolume op lot 5. De zijtuinstroken zijn in voorkomend geval integraal als groenzone aan te leggen en als dusdanig in stand te houden. De aanleg van een summier pad (max. breedte 1.00m) is hier wel toegelaten.

- **Achtertuintrook:** de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de onderlinge en aanpalende tuinen voorkomen wordt. Zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur (tuinhuisje/berging/fietsenstalling, serre,

speeltoestellen...), zijn toegelaten, in te planten op minimum 20.00m van de voorbouwlijn en op minimum 1.00m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Voor lot 5 dient steeds minimum 5.00m afstand gerespecteerd ten opzichte van de weggrens Warmenauwstraat. Hoogte maximum 3.50m en een maximum oppervlakte van 40.00m², uit te voeren in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen. Bij samenvoeging bedraagt de oppervlakte maximum 60.00m². Materialen: gelijk aan deze gebruikt bij de bouw van de woning, hout of metaal. Ook toegelaten de aanleg van een zwembad/vijver, max. opp. 80.00m², inclusief de randverharding en de totale oppervlakte van alle verhardingen in de zij- en achtertuinstrook. *(De oppervlakte van de noodzakelijke verharding tot het carportvolume wordt hierbij niet in rekening gebracht)*. De aanleg ervan dient te gebeuren op ten minste 1.00m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, behoudens voor lot 5 waar een minimum afstand van 5.00m dient gerespecteerd ten opzichte van de weggrens Warmenauwstraat. Voor het overige dient de achtertuinstrook maximaal als onverharde tuinzone ingericht.

- Afsluitingen voortuinstrook: Ter hoogte van de rooilijn, dient, behoudens de noodzakelijke toegang tot de carport en de woning, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden, bij voorkeur een levende haag of een palen- en draadafsluiting in combinatie met een levende haag. Eenzelfde afsluiting is vereist ter hoogte van de laterale perceelsgrenzen. De hoogte van alle afsluitingen in de voortuinstrook is niet groter dan 1.00m. Uitzondering wordt hierbij gemaakt voor wat betreft de afsluiting geplaatst ter hoogte van de weggrens Warmenauwstraat (lot 5) en waarvan enkel het gedeelte gesitueerd tussen de rooilijn Gentstraat en het verlengde van de voorgevellijn beperkt moet blijven tot 1.00m. Het verlengde van die afsluiting zal worden gezien als zijnde een afsluiting in een zijtuinstrook.
- Afsluitingen zij- en achtertuinstrook: De hoogte van de afsluitingen, te rekenen vanaf de voorgevellijn, wordt beperkt tot een maximum van 2.00m. Ook hier zijn enkel levende hagen toegelaten, al dan niet in combinatie met palen en draadafsluiting.

In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel moet een 1.80m à 2.00m-hoge terrasmuur voorzien worden. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het peil van de terrasverharding. De lengte van deze scheidingsmuur bedraagt maximum 4.00m, te rekenen vanaf de maximum achtergevellijn van de woning, en is niet kleiner dan de diepte van het onoverdekt terras, aangelegd onmiddellijk grenzend aan de achtergevel van de woning. Deze terrasmuur dient aan weerszijden afgewerkt door middel van eenzelfde gevelsteen of bouwfysisch verantwoord materiaal als dit gebruikt in de achtergevel van de woning.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van Proximus d.d. 30/03/2022:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.


Caw
L

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van De Watergroep d.d. 23/09/2022:

- *Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:*
 - *een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*
 - *een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*
- *Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.*
- *De Watergroep heeft installaties in exploitatie in de zone van de infrastructuurwerken; deze installaties moeten te allen tijde bereikbaar zijn.*
- *De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.*
- *In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.*
- *De forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.*
- *Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.*
- *Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.*
- *De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.*

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van Riopact d.d. 30/08/2022:

- *Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.*
- *Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.*
- *Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden. Voor de aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij de rioolbeheerder.*
- *(Gravitaire) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.*
- *Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.*
- *De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.*

- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- De aanbevolen diepte die wordt meegegeven betreft een diepte waarop in de meeste gevallen gewoon aangesloten kan worden, tenzij de ligging van de nutsleidingen erg ongelukkig uitkomt. Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pompputje installeren op het privaat gedeelte.
- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Het is steeds aan te raden om te opteren voor infiltratievoorzieningen in de vorm van open bekkens, zoals infiltratiekommen of wadi's. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen.
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/ de vigerende wetgeving.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- Gezien de ligging in het zoneringsplan dient voor de woningen een septische put te worden voorzien waarop enkel het zwarte water wordt aangesloten. Het volume van de septische put moet minimaal 2000 l bedragen of 300 l/inwoner (bij 10 of minder inwoners) en vanaf 11 inwoners dient bijkomend 225 l/inwoner te worden voorzien.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De stad/gemeente zal pas een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat er voldaan is aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder


C6W
L

gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn en indien van toepassing voor elk perceel een toegang tot het perceel - grachtoverwelving (max 5m voor een alleenstaande woning, max 7m voor een gekoppelde woning) gerealiseerd en betaald moet zijn.

- De aansluiting op de openbare riolering of de grachtoverwelving dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen. Voor de aanvraag van de grachtoverwelving kan u terecht bij info@riopact.be, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de gevraagde grachtoverwelving.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact.

Voorwaarden/opmerkingen zoals vermeld in het advies van Telenet d.d. 26/08/2022:

- Er is een netuitbreiding nodig om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Een offerte werd opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte wordt rekening gehouden met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. Telenet stemt de uitvoeringstermijnen af op de planning van de andere werken.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het advies van Fluvius d.d. 04/10/2022:

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius System Operator cvba voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder via www.fluvius.be.

- Er dienen voor dit project 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. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal de verkavelaar een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgd worden. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet de verkavelaar een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zal Fluvius System Operator cvba 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.
- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvragers werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. De gemeente wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.(...)

- Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis: Voor dit project is het de verkavelaar als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Voorwaarden met betrekking tot de toelating tot vervreemding / bebouwing

Alvorens de verkavelaar van het college van burgemeester en schepenen een verkoopbaarheidsattest kan bekomen, verleend in toepassing van art. 4.2.16, § 2 van de VCRO, dat hem toelaat tot vervreemding of bebouwing over te gaan, moet het college van burgemeester en schepenen in het bezit zijn van:

- Een attest van de diverse nutsmaatschappijen waaruit blijkt dat alle eventuele kosten voor adviezen, aanleg, uitbreiding, of aanpassing van de netten als gevolg van de gevraagde verkaveling, door de verkavelaar betaald zijn.
- Een attest van Riopact waaruit blijkt dat is voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn.
- Een geregistreerde notariële akte van kosteloze grondafstand, ter verwezenlijking van de bij besluit van de G.R. d.d. 03/09/1992 vastgestelde rooilijn. Alle hieraan verbonden kosten, zoals o.a. de opmaak van het noodzakelijke metingplan, het verlijden van de notariële akte e.a., zijn ten laste van de verkavelaar.

Bijkomende opmerking:

Omgevingsaanvragen ingediend alvorens dit voormeld verkoopbaarheidsattest is afgegeven, worden systematisch geweigerd.

Sint-Gillis-Waas, 17/11/2022

Jan Van der Sypt

gemeentelijk omgevingsambtenaar

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 17/11/2022, en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT:

De gevraagde omgevingsvergunning tot verkavelen wordt verleend onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige voorschriften:

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen aangevuld en/of gewijzigd te worden als volgt:

- Bestemming: lot 1, 2, 3 en 4: de oprichting van een type halfopen ééngezinswoning met mogelijkheid tot samenvoeging van de kavels 1+2 en 3+4, met als doel de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning conform de bestemming van het ontworpen lot 5, en waarbij enkel het uitoefenen van een vrij beroep is toegestaan. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Wonen op gelijkvloers is verplicht. Ook toegelaten: de voorzieningen voor (een) inwonend(e) ouder(s) of kind, voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.
- Inplanting: lot 1 t/m 5 evenwijdig aan de rooilijn Gentstraat en op 7.00m afstand ervan. In functie van Warmenauwstraat bedraagt de diepte van de bouwvrije (voortuin)strook ten minste 5.00m (lot 5). De zijdelingse stroken zijn nergens kleiner dan 3.00m.
- Vloerpeil: het aanzetpeil van de inkomdorpel, gelijk te houden per bouwblok, ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten in de as van de weg en niet hoger dan 0.35m boven datzelfde peilpunt.

CPW
L

- Bouwbreedte: de minimale voorgevelbreedte van de halfopen woningen bedraagt 6.00m en maximum rekening houdend met een minimum zijtuinstrook van 3.00m.
- Bouwdiepte: lot 1 t/m 5: maximum 18.00m en minimum 10.00m gelijkvloers en maximum 12.00m en minimum 10.00m verdieping.
- Bouwhoogte: hoogte gemeten op de voorgevel 6.50m, zijnde de afstand gemeten tussen de vloerpas en het snijpunt voorgevelvlak en dakvlak, gelijk te houden per bouwblok. De hoogte van de uitspringende gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 3.50m.
Afwijking: Bij gemeenschappelijk ontwerp bedraagt die hoogte maximaal respectievelijk 6.50m en 3.50m. Bij de oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning (lot 5) of bij samenvoeging van 1+2 en 3+4) bedraagt de hoogte gemeten vanaf de vloerpas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak maximum 6.50m. De hoogte van de eventueel uitspringende gelijkvloerse bouwlaag is niet groter dan 3.50m.
- Dakvorm / ligging nok: zadeldak met gelijkhellende dakvlakken 45°, ligging nok haaks op de gemeenschappelijke perceelsgrens en op 6.00m achter de voorgevel, gelijk te houden voor de beide woningen die één bouwblok vormen. De uitspringende gelijkvloerse bouwlaag wordt afgedekt met plat dak. Hier is geen dakterras toegelaten.
Afwijking : bij gemeenschappelijk ontwerp bedraagt de gelijke dakhelling maximaal 45°, en dienen de nokken of dakranden - ongeacht de bouwdiepte - steeds in elkaars verlengde te liggen.
Voor de oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning (lot 5 of bij samenvoeging van 1+2 en 3+4) is de dakvorm vrij, met dien verstande dat de maximum dakhelling en nokhoogte nooit groter is dan 45° en 12.50m.
- Dakkapellen (op ca. 0.40m achter de voorgevel) en standvensters zijn enkel toegelaten bij een kroonlijsthoogte kleiner of gelijk aan 4.00m, te plaatsen op ten minste 1.00m van de zijgevels en met een maximum hoogte van 1.50m, te rekenen vanaf het snijpunt voorgevelvlak en dakvlak. De totale breedte ervan dient beperkt te worden tot max. 1/3 van de gevelbreedte.
- Dakvlakvensters: toegelaten tot maximum 20% van het dakvlak waarin ze geplaatst worden. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten. De inplanting van de zonnepanelen en zonneboilers moet op een esthetische en architecturale manier gebeuren.
- Balkons of uitsprongen: enkel toegelaten in de voorgevel. De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1.00m. De totale breedte maximum 1/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0.60m.
- Veranda's/pergola's: enkel toegelaten binnen de maximum toegelaten bouwdiepte, dakvorm en -helling vrij te kiezen.
- Trappen en afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.
- Terrassen: achteraan en onmiddellijk grenzend aan de woning kan een terras worden aangelegd dat niet uitspringt ten opzichte van de zijgevel en waarvan, te rekenen vanaf de maximum achtergevellijn van het hoofdvolume, de diepte niet groter is dan 4.00m. Om de aanleg van een dergelijk terras mogelijk te maken is voor de gekoppelde woongebouwen een 4.00m-lange en ca. 1.80m à 2.00m-hoge terrasmuur noodzakelijk. Ook hier is deze lengte gemeten ten opzichte van de maximum achtergevellijn. Deze terrasmuur is afgewerkt door middel van eenzelfde materiaal als dit gebruikt in de achtergevel van de woning.
- Garage/carport: de oprichting van een carportvolume zoals aangeduid op plan is verplicht te voorzien. Deze volumes, in te planten op 6.00m afstand ten opzichte van de voorgevellijn, zijn zowel vooraan als achteraan volledig open. Ter hoogte van de laterale perceelsgrens dient over de volledige diepte van deze carportvolumes een 2.50m-hoge tuinmuur opgetrokken, afgewerkt door middel

van eenzelfde gevelmateriaal als dit gebruikt in het hoofdgebouw. Ook de linker zijgevel van de op lot 1 te bouwen carport moet op die manier worden afgewerkt. De carports hebben een lengte van 7.00m. De hoogte van deze met plat dak af te werken constructies bedraagt 2.50m. Een hoogte van 3.00m is eveneens toegelaten ingeval het een gezamenlijke aanvraag betreft of ingeval schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) die hiermee de verbintenis aangaan een carportvolume te bouwen met een gelijke hoogte. In voorkomend geval mag de scheidsmuur eveneens opgetrokken worden tot 3.00m. Indien beslist wordt tot samenvoeging van de kavels 1+2 is de oprichting van het op lot 1 voorgesteld carportvolume niet toegelaten. Bij samenvoeging van zowel kavels 1-2 en 3-4, is op de samengevoegde kavels 1-2 geen carportvolume toegelaten, doch is een garage of carport verplicht te integreren in het hoofdvolume. Op de samengevoegde kavels 3-4 is slechts één carportvolume toegelaten en verplicht uit te voeren. Deze dient ingeplant zoals voorgesteld op het verkavelingsplan ter hoogte van de rechter perceelsgrens en bijgevolg gekoppeld aan het verplicht te voorziene carportvolume op lot 5.

- Materialen: Gevelafwerking hoofdgebouw door middel van esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen. Bij een verschil in bouwdiepte van de halfopen woningen dient het blijvend zichtbaar gedeelte van de zijgevel van de woning met de grootste bouwdiepte verplicht afgewerkt door middel van eenzelfde gevelparement als dit gebruikt in de overige gevels.
- Voortuinstrook: met uitzondering van de brievenbus zijn geen bouwwerken toegelaten, ze wordt helemaal als tuin aangelegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor de noodzakelijke waterdoorlatende verhardingen in functie van de toegang tot de verplicht te voorziene carport en de inkomdeur(en) van de woning. De toegangsweg, waarvan de breedte beperkt blijft tot 3.50m, wordt aangelegd op 0.50m afstand ten opzichte van de perceelsgrens. De toegangsweg tot de woning sluit aan op de toegangsweg tot de carport. Deze wordt met een maximum breedte van 1.20m aangelegd tot tegen de voorgevel. De rest van de voortuinstrook dient maximaal als groenstrook aangelegd en als dusdanig bewaard te blijven. Enkel indien een deel van de gelijkvloerse bouwlaag door de bewoner wordt ingericht om er zijn vrij beroep uit te oefenen, is de aanleg van een bijkomende onoverdekte autostaanplaats in de voortuinstrook toegelaten, te verharderen door middel van een karrespoor en waarbij de ruimte tussen de sporen wordt ingezaaid met gras. Deze staanplaats, maximum grondplan 4.50m x 2.50m, is niet rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein doch uitsluitend via de noodzakelijke toegangsweg tot het gekoppeld carportvolume of ingeval samenvoeging de toegangsweg tot de verplicht in het hoofdgebouw te integreren garage/carport. De afstand van deze eventueel bijkomende onoverdekte autostelplaats tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1.00m.
- Zijtuinstrook: De rechter zijtuinstrook van de te bouwen woning op lot 5 moet volledig bouwvrij blijven en is volledig als groenzone aan te leggen en op die manier te allen tijde in stand te houden. Hier is geen enkele vorm van verharding toegelaten, dus ook geen toegang tot het perceel; de thans bestaande straatgracht moet immers in vorm en functie behouden blijven en mag onder geen enkele voorwaarde (deels) gedempt, versmald of overwelfd worden. Deze strook heeft een minimum breedte van 5.00m te rekenen vanaf de rechter zijgevel van de woning tot de weggrens Warmenauwstraat.

Enkel daar waar noodzakelijk als toegang tot de woning en het daaraan gekoppeld carportvolume, zijn de overige zijtuinstroken van de kavels 1 t/m 5 te verharderen door middel van waterdoorlatende materialen, aan te leggen op 0.50m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. Bij voorkeur wordt hier gebruik gemaakt van een karrespoor. Bij samenvoeging van zowel kavels 1-2 en 3-4, is op de samengevoegde kavels 1-2 geen

CDW
2

carportvolume toegelaten, doch is een garage of carport verplicht te integreren in het hoofdvolume. Op de samengevoegde kavels 3-4 is slechts één carportvolume toegelaten, verplicht te plaatsen zoals voorgesteld op het verkavelingsplan ter hoogte van de rechter perceelsgrens en bijgevolg gekoppeld aan het carportvolume op lot 5. De zijtuinstroken zijn in voorkomend geval integraal als groenzone aan te leggen en als dusdanig in stand te houden. De aanleg van een summier pad (max. breedte 1.00m) is hier wel toegelaten.

- Achtertuinstrook: de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de onderlinge en aanpalende tuinen voorkomen wordt. Zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur (tuinhuisje/berging/fietsenstalling, serre, speeltoestellen...), zijn toegelaten, in te planten op minimum 20.00m van de voorbouwlijn en op minimum 1.00m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Voor lot 5 dient steeds minimum 5.00m afstand gerespecteerd ten opzichte van de weggrens Warmenauwstraat. Hoogte maximum 3.50m en een maximum oppervlakte van 40.00m², uit te voeren in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen. Bij samenvoeging bedraagt de oppervlakte maximum 60.00m². Materialen: gelijk aan deze gebruikt bij de bouw van de woning, hout of metaal. Ook toegelaten de aanleg van een zwembad/vijver, max. opp. 80.00m², inclusief de randverharding en de totale oppervlakte van alle verhardingen in de zij- en achtertuinstrook. *(De oppervlakte van de noodzakelijke verharding tot het carportvolume wordt hierbij niet in rekening gebracht)*. De aanleg ervan dient te gebeuren op ten minste 1.00m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, behoudens voor lot 5 waar een minimum afstand van 5.00m dient gerespecteerd ten opzichte van de weggrens Warmenauwstraat. Voor het overige dient de achtertuinstrook maximaal als onverharde tuinzone ingericht.
- Afsluitingen voortuinstrook: Ter hoogte van de rooilijn, dient, behoudens de noodzakelijke toegang tot de carport en de woning, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden, bij voorkeur een levende haag of een palen- en draadafsluiting in combinatie met een levende haag. Eenzelfde afsluiting is vereist ter hoogte van de laterale perceelsgrenzen. De hoogte van alle afsluitingen in de voortuinstrook is niet groter dan 1.00m. Uitzondering wordt hierbij gemaakt voor wat betreft de afsluiting geplaatst ter hoogte van de weggrens Warmenauwstraat (lot 5) en waarvan enkel het gedeelte gesitueerd tussen de rooilijn Gentstraat en het verlengde van de voorgevellijn beperkt moet blijven tot 1.00m. Het verlengde van die afsluiting zal worden gezien als zijnde een afsluiting in een zijtuinstrook.
- Afsluitingen zij- en achtertuinstrook: De hoogte van de afsluitingen, te rekenen vanaf de voorgevellijn, wordt beperkt tot een maximum van 2.00m. Ook hier zijn enkel levende hagen toegelaten, al dan niet in combinatie met palen en draadafsluiting.
In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel moet een 1.80m à 2.00m-hoge terrasmuur voorzien worden. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het peil van de terrasverharding. De lengte van deze scheidingsmuur bedraagt maximum 4.00m, te rekenen vanaf de maximum achtergevellijn van de woning, en is niet kleiner dan de diepte van het onoverdekt terras, aangelegd onmiddellijk grenzend aan de achtergevel van de woning. Deze terrasmuur dient aan weerszijden afgewerkt door middel van eenzelfde gevelsteen of bouwfysisch verantwoord materiaal als dit gebruikt in de achtergevel van de woning.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van Proximus d.d. 30/03/2022:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

- Uitbreiding van de telecommunicaatruktuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com. <https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van De Watergroep d.d. 23/09/2022:

- Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:
 - een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
 - een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project
- Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.
- De Watergroep heeft installaties in exploitatie in de zone van de infrastructuurwerken; deze installaties moeten te allen tijde bereikbaar zijn.
- De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.
- In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.
- De forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.
- Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.
- Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het gunstig advies van Riopact d.d. 30/08/2022:

CAW
l

- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstiplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden. Voor de aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij de rioolbeheerder.
- (Gravitaire) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- De aanbevolen diepte die wordt meegegeven betreft een diepte waarop in de meeste gevallen gewoon aangesloten kan worden, tenzij de ligging van de nutsleidingen erg ongelukkig uitkomt. Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pompputje installeren op het privaat gedeelte.
- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloozd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Het is steeds aan te raden om te opteren voor infiltratievoorzieningen in de vorm van open bekkens, zoals infiltratiekommen of wadi's. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen.
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de riolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/ de vigerende wetgeving.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- Gezien de ligging in het zoneringsplan dient voor de woningen een septische put te worden voorzien waarop enkel het zwarte water wordt aangesloten. Het volume van de septische put moet minimaal 2000 l bedragen of 300 l/inwoner (bij 10 of minder inwoners) en vanaf 11 inwoners dient bijkomend 225 l/inwoner te worden voorzien.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De stad/gemeente zal pas een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat er voldaan is aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn en indien van toepassing voor elk perceel een toegang tot het perceel - grachtoverwelling (max 5m voor een alleenstaande woning, max 7m voor een gekoppelde woning) gerealiseerd en betaald moet zijn.
- De aansluiting op de openbare riolering of de grachtoverwelling dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen. Voor de aanvraag van de grachtoverwelling kan u terecht bij info@riopact.be, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de gevraagde grachtoverwelling.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact.

Voorwaarden/opmerkingen zoals vermeld in het advies van Telenet d.d. 26/08/2022:

- Er is een netuitbreiding nodig om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Een offerte werd opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte wordt rekening gehouden met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. Telenet stemt de uitvoeringstermijnen af op de planning van de andere werken.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bijkomende stipt na te leven voorwaarden zoals vermeld in het advies van Fluvius d.d. 04/10/2022:

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius System Operator cvba voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder via www.fluvius.be.

- Er dienen voor dit project 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. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal de verkavelaar een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgd worden. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet de verkavelaar een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zal Fluvius System Operator cvba 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.
- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvragers werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. De gemeente wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.(...)
- Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis: Voor dit project is het de verkavelaar als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Voorwaarden met betrekking tot de toelating tot vervreemding / bebouwing

Alvorens de verkavelaar van het college van burgemeester en schepenen een verkoopbaarheidsattest kan bekomen, verleend in toepassing van art. 4.2.16,§ 2 van de VCRO, dat hem toelaat tot vervreemding of bebouwing over te gaan, moet het college van burgemeester en schepenen in het bezit zijn van:

- Een attest van de diverse nutsmaatschappijen waaruit blijkt dat alle eventuele kosten voor adviezen, aanleg, uitbreiding, of aanpassing van de netten als gevolg van de gevraagde verkaveling, door de verkavelaar betaald zijn.
- Een attest van Riopact waaruit blijkt dat is voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn.
- Een geregistreerde notariële akte van kosteloze grondafstand, ter verwezenlijking van de bij besluit van de G.R. d.d. 03/09/1992 vastgestelde rooilijn. Alle hieraan verbonden kosten, zoals o.a. de opmaak van het noodzakelijke metingplan, het verlijden van de notariële akte e.a., zijn ten laste van de verkavelaar.

Bijkomende opmerking:

Omgevingsaanvragen ingediend alvorens dit voormeld verkoopbaarheidsattest is afgegeven, worden systematisch geweigerd.

**Deze beslissing geldt voor het document met naam
46020_2022_B20220205_goedgekeurdplan.pdf (met hash-code
EerwWaQmWdgE0JbDI3AtYQ==).**

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

Art. 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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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

CD
L

bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2

De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Art. 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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

Art. 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

Art. 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° [...]
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat.
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

Art. 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.

Art. 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.

Art. 56.

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

CPW
K

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Art. 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Art. 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

Het beroepsschrift 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.

Vanwege het college:

(get) Vicky Van Daele
algemeen directeur

(get) Maaïke De Rudder
burgemeester

Getekend door: Vicky Van Daele (Signatu
Getekend op: 2022-12-02 13:36:18 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Vicky Van Daele

Voor eensluidend afschrift:

Getekend door: Maaïke De Rudder (Signa
Getekend op: 2022-12-02 14:17:50 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Maaïke De Rudder

Vicky Van Daele
algemeen directeur

Maaïke De Rudder
burgemeester

Gehecht aan een akte verleden voor
notaris Raf Van der Veken te
Belsele - Sint-Niklaas op
en "ne varietur" getekend.

04/07/23



NIEUWE VERKAVELING DE WILDE

VERKLARING NALEVEN VOORWAARDEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verklaart dat De Wilde Christophe voldaan heeft aan de voorwaarden met betrekking tot de toelating tot vervreemding / bebouwing zoals opgelegd in de omgevingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 november 2022, voor het bouwen van 5 eengezinswoningen, gelegen aan Genstraat te 9170 Sint-Gillis-Waas en kadastraal gekend als 4de afdeling, sectie B, nr. 39 C & D.

Derhalve wordt de toelating verleend tot het vervreemden of bebouwen van de percelen in de bovenvermelde verkaveling.

Sint-Gillis-Waas, 12 juni 2023

Vicky Van Daele
algemeen directeur

Maaïke De Rudder
burgemeester

C. bewilt

Gehecht aan een akte verleden voor
notaris Raf Van der Veken te
Belsele - Sint-Niklaas op
en "ne varietur" getekend.

04/07/23