

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2020058933
OMV2020/00010V
Herverkavelen van lot 1 in 2 bouwloten voor
halfopen bebouwingen
Hulst 18D, Hulst 18E te 3272
Scherpenheuvel-Zichem
Afdeling 24105 (deelgemeente Testelt), sectie
D, perceelnummer 307R, lot 1

Ligging

Contactpersoon
E-mail

Van Attenhoven Stefan
stefan.vanattenhoven@scherpenheuvel-zichem.be

Telefoonnummer

013 35 24 00

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Tielens Harry - Janssens Linda, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 13.07.2020 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot herverkavelen van lot 1 in 2 bouwloten voor halfopen bebouwingen. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing. Deze dag zelf is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Scherpenheuvel-Zichem.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2020058933;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2020058933" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2020058933
Dossiernummer gemeente: OMV2020/00010V

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

De aanvraag ingediend door Tielens Harry - Janssens Linda, werd ingediend op 07.05.2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19.05.2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hulst 18D & Hulst 18E te 3272 Scherpenheuvel-Zichem, kadastraal bekend: Afdeling 24105 (deelgemeente Testelt), sectie D, perceelnummer 307R, lot 1.

Het betreft een aanvraag tot het herverkavelen van lot 1 in 2 bouwloten voor halfopen bebouwingen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

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.

Verslag omgevingsambtenaar

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 07.11.1978 goedgekeurd gewestplan Aarschot-Diest gelegen in een woongebied. Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel gelegen is, bestaat geen ruimtelijk uitvoeringsplan noch een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag heeft betrekking op het lot 1 van de oorspronkelijke verkaveling T/19/80 – 267.V.104, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15.12.1980 aan Janssens Louis.

Het goed is niet gelegen in een habitatrichtlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een ven-/lvongebied, een waterwingebied, een recent overstroomd gebied noch een overstromingsgevoelig gebied.

Er gelden geen beschermingsmaatregelen met betrekking tot een beschermd monument, een beschermd landschap noch inzake een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag voorziet in een bijstelling van de originele verkaveling T/19/80 – 267.V.104. De aanvraag dient getoetst te worden aan het onderliggend gewestplan, dit voor wat betreft de nog te bebouwen delen in het woongebied.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

De geldende gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Historiek

Het college van burgemeester en schepenen leverde de verkavelingsvergunning nr. T/19/80 – 267.V.104 af in zitting van 15.12.1980 aan Janssens Louis; De verkaveling omvat 4 bouwloten, allen bestemd voor open bebouwing. De loten 2, 3 en 4 zijn reeds bebouwd.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het betrokken kadastrale perceel paalt aan de uitgeruste gemeenteweg Hulst aan de noordelijke begrenzing van de dorpskern Testelt. Aan de rechterkant werden de vrijstaande woningen Hulst 18A, 18B & 18C gerealiseerd, zijnde de overige loten binnen de verkaveling. Aan de linker kant bevindt zich de vrijstaande woning Hulst 20 en even verderop de spoorweg. Achter het woonlint bevindt zich een U-vormig schoolgebouw met binnenkoer. De omgeving kenmerkt zich als dorpscentrum van Testelt.

Het oorspronkelijke lot 1 heeft een oppervlakte van 6a 05ca met een breedte van 21,95 meter aan de straatkant. Het perceel versmalt naar achteren toe tot 18,50m.

De aanvraag voorziet in een bijstelling van de verkaveling met realisatie van twee bebouwbare loten voor onderling gekoppelde woongebouwen in halfopen verband op het oorspronkelijk lot 1.

Het rechthoekig nieuwe lot 1 heeft een breedte van 10,02m. Het lot 2 heeft een straatbreedte van 11,93m, versmallend naar achteren tot 8,49. Ter hoogte van de voorgestelde bebouwing is de breedte van het perceel overal minimum 10,00m. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 2a 98ca voor lot 1 en 3a 07ca voor lot 2.

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20.05.2020 t.e.m. 18.06.2020. Er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Op 19.05.2020 werd advies gevraagd aan Proximus, Fluvius, Telenet, De Watergroep en Riopact.

Project-MER

Op basis van een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen, oordeelt de omgevingsambtenaar dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport opgemaakt te worden.

2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwing in de omgeving en aanwezige infrastructuur, is de structuur van de omgeving bekend.

De oorspronkelijke verkaveling voorzag voor het lot 1 in een invulling met een vrijstaande eengezinswoning. Constructies in vrijstaand verband met zijdelingse bouwvrije stroken links en rechts genereren een groot ruimtebeslag. Gelet op de beschikbare perceelsbreedte alsmede de ligging binnen de kern van Averbode biedt de gewenste invulling van twee bouwpercelen op het oorspronkelijk lot 1, met onderling gekoppelde woningen in halfopen verband, een antwoord op de hedendaagse gewenste verdichting binnen bestaande kernen.

Constructies in halfopen verband zijn bestaand in de onmiddellijke omgeving. Deze aard en wijze van bebouwing biedt binnen de bebouwde kom een gepaste invulling met optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. De afgebakende bouwzones maken het mogelijk om woningen te realiseren met een breedte van minimum 7,00m.

De voorgestelde vloeroppervlakte (12m x 7m) houdt in dat een volwaardige en leefbare woning kan gerealiseerd. De voorgestelde inplanting houdt voor elke bouwkwavel rekening met het gegeven van de aanpalende percelen. De bouwlijn van de afgebakende bouwzone zal zich voordoen op gemiddeld 10,44m uit de as van de voorliggende straat. Vrijstaande zijgevelvlakken blijven minimum 3,00m verwijderd van de zijdelingse perceelgrenzen, tussen de naar elkaar gerichte zijgevelvlakken rest een minimale afstand van 6,00m. De bouwdiepte bedraagt maximaal 12,00m (zowel op het gelijkvloers als op de verdieping) teneinde alsnog een bruikbare achtertuin te behouden voor een perceeldiepte van circa 30m..

Het realiseren van een volume met twee bouwlagen in een woongebied is een gangbaar gegeven. De voorgestelde voorschriften met betrekking tot het materiaalgebruik beogen de harmonie binnen de omgeving.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De voorgestelde gebouwen zijn aanvaardbaar omwille van :

- de invulling met grondgebonden eengezinswoningen conform het gros van de constructies in de buurt;
- de afgebakende bouwzones waarbij de toekomstige invulling ervan rekening houdt met de algemeen gangbare stedenbouwkundige regelgeving;
- elke constructie op zich zal geen afbreuk aan de uitstraling van de omgeving.

RUIMTEGEBRUIK/BOUWDICHTHEID

De keuze voor onderling gekoppelde constructies maakt dat de beschikbare ruimte op een meer efficiënte wijze zal ingevuld worden, dit in tegenstelling tot woningen in vrijstaand verband met twee zijdelingse bouwvrije stroken. De afgebakende bouwzones lijnen zich in functie van de recentere bebouwing in het straatbeeld.

De woondichtheid per hectare bedraagt +/- '33'wo/ha, hetgeen zeker niet overdreven is binnen het centrum van Testelt.

De voorschriften voor de tuininvulling beroepen zich op het vrijstellingsbesluit. Mits een maximale bezetting van 20% zal er geen overbezetting binnen de achtertuin plaatsgrijpen.

AANLEG OMGEVING

De open ruimte rondom de op te richten eengezinswoningen zal respectievelijk fungeren als voor-, zij en achtertuin. Een inrichting conform de bepalingen van het vrijstellingsbesluit houdt rekening met de beschikbare ruimte in de achtertuin en behoudt de overeenstemming met de mogelijkheden van percelen in de onmiddellijke omgeving waarvoor geen verkaveling van toepassing is.

De afgebakende bouwzone is voldoende ruim. Een garage kan desgevallend geïntegreerd worden binnen deze zone. Een teruggetrokken carport in de zijdelingse bouwvrije strook behoort eveneens tot de mogelijkheden.

ANDERE (veiligheid, gezondheid, hinderaspecten, ...)

De bijkomende eengezinswoningen zullen geen bijkomende aspecten met betrekking tot de veiligheid, gezondheid noch hinderaspecten tot gevolg hebben.

Wegenis

///

Watertoets

Het voorliggende bouwproject situeert zich in het Demerbekken en stroomt af richting Gracht Mertenloop – Station – Hulst. De beheerder van de afstroom is de provincie Vlaams-Brabant.

Het project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een signaalgebied, een recent overstroomd gebied noch in een risicozone voor overstromingen. De bodem is infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

De aard van de toekomstige constructies zullen gelet op hun geringe funderingsdiepte geen impact veroorzaken op de grondwaterstroming. Het gebied wordt niet doorkruist door significante waterlopen zodat

geen impact geldt inzake knelpunten vismigratie, migratiebelemmering van fauna op de oever of een gewijzigd afvoergedrag.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden.

Mits de toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning beantwoorden aan de geldende gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordeningen kan een positief advies verstrekt worden.

Mer-screening

De ingediende bijstelling van de verkaveling nestelt zich binnen het woongebied en ent zich op een voldoende uitgeruste weg. Er zijn, behoudens het verwijderen van bomen en het slopen van bijgebouwen, geen specifieke werken vereist tot de bebouwbaarheid van de loten.

De zoneringsgegevens, zoals hiervoor vermeld, houden geen beperkingen in qua bebouwbaarheid van de eigendom.

De toekomstige emissies zullen zich beperken tot enerzijds tot de realisatie van de bebouwing (die van tijdelijke aard zijn). Anderzijds zullen na de realisatie van de bebouwing de emissies beperkt blijven tot de huiselijke sfeer met beperkte verkeersbewegingen, afvalwaterlozingen en rookgasafvoer.

Gelet op de evolutie van de wetgeving met betrekking tot de waterproblematiek, zullen nieuwe constructies beter beantwoorden aan de normen dan bestaande oudere constructies. Hergebruik, infiltratie van hemelwater, verbeterde zuivering, gescheiden afvoer via een gesloten systeem worden immers afgedwongen en leiden in tegenstelling tot constructies die niet voldoen tot een verhoudingswijze geringere belasting op het systeem. Ook minder vervuilen verwarmingsinstallaties die mede gelet op het isolerend vermogen van de constructies minder hoeven te draaien dragen bij tot een geringere uitstoot.

Het betreft een verdere invulling van het straatlint. De impact zal beperkt blijven ten aanzien van de omgeving.

Natuurtoets

///

Erfgoed-/archeologietoets

///

Mobiliteit

Grondgebonden eengezinswoningen met ruimte voor het stallen/parkeren van voertuigen zullen geen impact van betekenis veroorzaken ten aanzien van de verkeersveiligheid noch verkeersafwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

Decreet grond- en pandenbeleid

///

Scheidingsmuren

Zie voorwaarde hierna.

Milieuaspecten

///

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20.05.2020 tot 18.06.2020.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- het advies van Proximus afgeleverd op 25.05.2020 is gunstig;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20.05.2019 is voorwaardelijk gunstig (dossiernr. eeyc343308), er wordt een forfaitaire kost van 566,28€ aangerekend;
- Het advies van Telenet afgeleverd op 05.06.2020 is gunstig. De nodige infrastructuur is al aanwezig om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren;
- Het advies van de Watergroep afgeleverd op 23.06.2020 is gunstig. Er is geen uitbreiding van de moerleiding vereist;
- Riopact verstrekke geen advies binnen een termijn van 30 dagen, het wordt geacht gunstig te zijn.

Besluit

Gelet op het voorgaande en mits de hierna gestelde voorwaarden na te leven, beantwoordt de aanvraag aan de geldende en de algemeen gangbare stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Voorwaarden

- de op te richten woningen bekomen hiernavolgend adres:
 - * lot 1: Hulst 18E te 3272 Scherpenheuvel-Zichem;
 - * lot 2: Hulst 18D te 3272 Scherpenheuvel-Zichem.
- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften met hiernavolgende aanpassingen te eerbiedigen :
 - * onderling gekoppelde eengezinswoningen dienen gerealiseerd met een gelijkaardige architecturale uitstraling, ondersteund door een samenhangend materiaalgebruik;
 - * hoofdvolumes in halfopen verband dienen verplicht uitgevoerd met twee bovengrondse bouwlagen en een zadeldak met nok evenwijdig aan de bouwlijn, de eerste stedenbouwkundige aanvraag bepaalt het gabarit (kroonlijsthoogte vooraan identiek, dakvlak vooraan in hetzelfde vlak, dakvlak achteraan mag parallel verschil vertonen), afwijkingen van het voorgaande worden slechts toegestaan mits onderling schriftelijk akkoord van de betrokken eigenaars en mits een gelijkaardig en architecturaal verantwoord gabarit tussen de onderscheiden hoofdvolumes tot stand komt;
 - * de kroonlijsthoogte in geval van een hellend dak bedraagt maximaal 6,00m gemeten vanaf het normale grondpeil en maximaal 6,50m indien beide woningen gerealiseerd worden met een plat dak;
 - * dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen het omschreven volume van de respectievelijke bouwlaag;
 - * beperkte nivelleringswerken in de onmiddellijke omgeving van de woning niet hinderlijk voor de aanpalende percelen zijn toegestaan, de bouwheer is gehouden de nodige maatregelen te treffen opdat de afstroom van hemelwater geen hinder creëert ten aanzien van de aanpalende percelen;
 - * handelingen aan, in en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit zijn toegestaan, mits de bebouwing een maximale bezetting van 20% van de tuinzone niet overschrijdt;
 - * toegangen tot garages geïntegreerd binnen het hoofdvolume zijn niet toegestaan onder het gekende straatpeil;
 - * beperkte reliëfwijzigingen in de onmiddellijke omgeving van de woning, niet hinderlijk voor de aanpalende percelen (geen afvloeï creëren richting aanpalende percelen) zijn toegestaan;
 - * minimaal 50% van de voortuinstrook dient aangelegd als een permanente groene ruimte.
- de nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, de coöperatieve intercommunale vereniging Fluvius en Telenet N.V.
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek

verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.

- een kavel begrepen in de verkaveling mag te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, dan :
 - * nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft;
 - * na het verwijderen van bomen en bijgebouwen;
 - * na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.

Na voldaan te hebben aan deze voorwaarden zal een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars worden meegedeeld.

- elke stedenbouwkundige aanvraag dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten;
- elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief te optimaliseren buitengebied;
- een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal vanaf 01.01.2020 door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be;
- het plaatsen van een septische put of saniclaire bij elke woning is verplicht.

Lasten

///

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zijn eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 13.07.2020

Art. 1 De aanvraag ingediend door Tielens Harry - Janssens Linda, wordt vergund.

Art. 2 Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- de op te richten woningen bekomen hiernavolgend adres:
 - * lot 1: Hulst 18E te 3272 Scherpenheuvel-Zichem;
 - * lot 2: Hulst 18D te 3272 Scherpenheuvel-Zichem.
- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften met hiernavolgende aanpassingen te eerbiedigen :
 - * onderling gekoppelde eengezinswoningen dienen gerealiseerd met een gelijkaardige architecturale uitstraling, ondersteund door een samenhangend materiaalgebruik;
 - * hoofdvolumes in halfopen verband dienen verplicht uitgevoerd met twee bovengrondse bouwlagen en een zadeldak met nok evenwijdig aan de bouwlijn, de eerste stedenbouwkundige aanvraag bepaalt het gabarit (kroonlijsthoogte vooraan identiek, dakvlak vooraan in hetzelfde vlak, dakvlak achteraan mag parallel verschil vertonen), afwijkingen van het voorgaande worden slechts toegestaan mits onderling schriftelijk akkoord van de betrokken eigenaars en mits een

gelijkaardig en architecturaal verantwoord gabarit tussen de onderscheiden hoofdvolumes tot stand komt;

* de kroonlijsthoogte in geval van een hellend dak bedraagt maximaal 6,00m gemeten vanaf het normale grondpeil en maximaal 6,50m indien beide woningen gerealiseerd worden met een plat dak;

* dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen het omschreven volume van de respectievelijke bouwlaag;

* beperkte nivelleringswerken in de onmiddellijke omgeving van de woning niet hinderlijk voor de aanpalende percelen zijn toegestaan, de bouwheer is gehouden de nodige maatregelen te treffen opdat de afstroom van hemelwater geen hinder creëert ten aanzien van de aanpalende percelen;

* handelingen aan, in en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit zijn toegestaan, mits de bebouwing een maximale bezetting van 20% van de tuinzone niet overschrijdt;

* toegangen tot garages geïntegreerd binnen het hoofdvolume zijn niet toegestaan onder het gekende straatpeil;

* beperkte reliëfwijzigingen in de onmiddellijke omgeving van de woning, niet hinderlijk voor de aanpalende percelen (geen afvloeï creëren richting aanpalende percelen) zijn toegestaan;

* minimaal 50% van de voortuinstrook dient aangelegd als een permanente groene ruimte.

- de nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, de coöperatieve intercommunale vereniging Fluvius en Telenet N.V.
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.
- een kavel begrepen in de verkaveling mag te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, dan :
 - * nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft;
 - * na het verwijderen van bomen en bijgebouwen;
 - * na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.

Na voldaan te hebben aan deze voorwaarden zal een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars worden meegedeeld.

- elke stedenbouwkundige aanvraag dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten;
- elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief te optimaliseren buitengebied;
- een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal vanaf 01.01.2020 door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be;
- het plaatsen van een septische put of saniclaïr bij elke woning is verplicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:□*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;□

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;□

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;□

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:□*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;□

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;□

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 13.07.2020 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

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

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

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

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
BV_T_B_Hulst.pdf	tnPKhjIxjSit7kvXKAj8Gg==
offerte en voorwaarden netten fluvius.pdf	74W0t4Du6wEDRjpTYS+4NQ==
Bijlage B26_Motivatienota_Hulst.pdf	196q+lkdY7S4pjhqarRnA==
BV_L_BN_Hulst.pdf	CtctcV/7K9RMHx30GJfcow==
BV_I_B_Hulst.pdf	6vUYa4yKWHEpO5axw/7oGg==
BV_DVP1_N_Hulst.pdf	HFYtfLnZeQgLzHdBCnxDqg==
BV_DVP1_B_Hulst.pdf	V9Uc4sX6Ltlv9bLHuP1jvQ==
Project-mer-screening.pdf	ufvAzJumsp8P3ov1qke4Zw==
BV_TI_B_Hulst.pdf	K+53OEn2mCpVLBZzewdcVw==
MER Kaarten.pdf	26oQCNmGPaAhj18qzWmXRg==
Bijlage B28a_SBV_Hulst.pdf	zdVXFwfmfPJC6Mwp99756Ww==
brief gemeente of stad voorwaarden netten fluvius.pdf	T41z8YbzwGOZ/yvbE7zTJw==