



Sint-Niklaas

Gemeentelijk dossiernummer: **B599/1**
Omgevingsnummer: **OMV_2019003290**

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag van omgevingsvergunning ontvangen ingediend door de heer _____ en _____ met als adres _____

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een grond in 2 loten.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 16 januari 2019.

De aanvraag heeft als adres(sen) **Kemzekestraat, 9111 Sint-Niklaas;**
met als kadastrale omschrijving **SINT-NIKLAAS 9 AFD (BELSELE), sectie A, nr. 0182 H.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het Omgevingsvergunningsdecreet van 25-04-2014 en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 mei 2019. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07-11-1978) gelegen in woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle

handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 5, 11 en 15 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

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 vergunningstoestand

Er zijn geen relevante recente vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Beschrijving van de aanvraag

Het perceel is gelegen in een woonlint ten noorden van de woonkern van Puivelde. In de onmiddellijke omgeving is een verscheidenheid aan bebouwing aanwezig. Het perceel is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als akkerland. Ter hoogte van de rooilijn en de linkerperceelsgrens bevinden zich een straat- en perceelsgracht. De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel in 2 loten. De loten zijn respectievelijk 748 m² en 470 m² groot. De kavels voorzien in de bouw van twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De woningen worden ingeplant op minstens 7 m achter de rooilijn, de zijdelingse stroken bedragen minimaal 3 m. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een maximale bouwdiepte van 12 m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De gevelbreedte bedraagt maximaal 8 m. Alle dakvormen worden toegelaten. Op lot 1 is een garage/carport mogelijk binnen de zone voor uitbouw. Op lot 2 is een carport toegelaten in de zijdelingse strook. In de voortuin mag maximaal 40 % van de oppervlakte worden verhard in functie van toegangen en een parkeerplaats. In de achtertuin zijn garages/bergingen toegelaten. De maximale bebouwbare oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt 40 m² in de achtertuin. De overige tuinzone dient aangelegd te worden met wortelend groen.

Adviezen

Externe adviezen

- Proximus (01-03-2019): er is voldoende telecominfrastructuur aanwezig (OV);
- De Watergroep (18-02-2019): er is een drinkwaterdistributieleiding aanwezig (OV);
- Fluvius: geen tijdig advies;
- Telenet (01-03-2019): er zijn aanpassingen aan het kabelnet nodig om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen. Deze kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Interne adviezen

- Mobiliteitsambtenaar (08-04-2019): gunstig (OV);
- Dienst projecten openbaar domein (water) (03-04-2019): gunstig met voorwaarden inzake de lokale waterhuishouding;
- Dienst projecten openbaar domein (rooilijn) (22-02-2019): gedeeltelijk gunstig, de aangeduide 1 m-strook (zone non-aedificandi) is geen noodzaak.

Openbaar onderzoek/standpunt aanpalende eigenaar

Overeenkomstig artikel 67 van het Omgevingsvergunningsbesluit van 25-11-2015 dient de aanvraag te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5 van dit besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25-02-2019 tot en met 26-03-2019. Er werden geen standpunten, opmerkingen of bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Beoordeling van de aanvraag

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op bijlage III van het project-MER-besluit (BVR 10-12-2004, zoals gewijzigd). Een project-MER-screeningsnota werd door de initiatiefnemer toegevoegd aan de aanvraag.

In deze nota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.

Watertoets

De voorliggende aanvraag heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bij de opmaak van een bouwaanvraag dient rekening gehouden worden met de infiltratiegevoeligheid van de bodem en de matige gevoeligheid voor de grondwaterstroming. De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zullen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 05-07-2013) en aan de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015).

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 moet in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen impact op de natuurwaarden te verwachten valt.

Archeologienota

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.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen en andere regelgeving

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften

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

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Qua bebouwingstypologie houdt de verkaveling rekening met de reeds bestaande bebouwing in de nabije omgeving van de bouwplaats. De gevraagde typologie is niet vreemd in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de percelen wordt niet overschreden. Het betrokken perceel heeft een voldoende breedte om twee halfopen woningen te realiseren. De invulling van het perceel laat een degelijk wooncomfort met voldoende groene ruimte toe. De overweg op lot 1 en de bestaande grachten moeten in functie en vorm behouden blijven. Alle adviesinstanties verlenen een (voorwaardelijk) gunstig advies. Enkele voorschriften werden

bijgestuurd om het open en landelijk karakter van de omgeving zo veel mogelijk te vrijwaren. Garages zijn niet toegelaten in de achtertuin. Bijgebouwen en verharding in de zij- en achtertuin worden beperkt. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/05/2019 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de geformuleerde adviezen. Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke vergunning.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het advies van de dienst projecten openbaar domein (water) d.d. 03-04-2019 is stipt te volgen.
- Er ligt nog geen riolering voor dit stuk van de straat. RWA en DWA van de woningen moeten lozen in de straatgracht.
- Ter hoogte van elk lot moet een duiker geplaatst worden in de straatgracht, als oprit. De straatgracht moet tussen de duikers een teenbeschoeiing krijgen. De plaatsing van deze duikers en beschoeiing moet door de verkavelaar aangevraagd worden bij de Watergroep (09/240 91 11), die de duikers en beschoeiing plaatst in opdracht van de stad.
- Het uitzetten van de loten is de verantwoordelijkheid van de verkavelaar.
- Bij het realiseren van de definitieve terreinhoogtes moeten de niveaus ter hoogte van de aansluitende percelen gerespecteerd worden, om te vermijden dat er wateroverlast gecreëerd wordt.
- Bestaande gracht aan westzijde van lot 1 moet in vorm en functie behouden blijven.
- De zone non-aedificandi (1 m-strook) is niet noodzakelijk en wordt uit de vergunning gesloten.
- Het woongebied bedraagt 50 m vanaf de as van de weg. Het aangepaste verkavelingsplan is te volgen.
- De zone in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.
- De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

Toelichting	Bindende bepalingen
	De zone voor uitbouw wordt geschrapt. Alle voorschriften die op deze zone betrekking hebben vervallen.
<u>Oppervlakte gebouwen</u>	- Er wordt een voorschrift toegevoegd voor het samenvoegen van de loten: De loten mogen worden samengevoegd voor de bouw van één eengezinswoning in open bebouwing. Een carport mag in dat geval voorzien worden in de zone voor bebouwing (blauw). Carports mogen dan niet buiten deze zone worden voorzien.
<u>Dakuitvoering gebouwen</u>	Voorschrift standvensters en dakramen wordt vervangen: Er worden geen dakuitbouwen toegelaten. Dakramen zijn wel mogelijk.
<u>Inplanting hoofdgebouw</u>	Wordt aangepast:

	De zijdelingse strook bedraagt minimaal 3 m t.o.v. de rechterperceelsgrens en minimaal 4,44 m t.o.v. de overweg aan de linkerzijde van het perceel.
<u>Andere voorschriften gebouwen</u>	Het voorschrift wordt integraal geschrapt en vervangen: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening, zijn toegelaten mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale oppervlakte van 100 m ² . Andere nevenfuncties zijn niet toegelaten.
<u>Verharding voortuinstrook.</u>	Wordt aangevuld met volgende voorschrift: Er is maximaal één oprit of kopparkeerkeerplaats per lot toegelaten (overweg op lot 1 niet inbegrepen). Indien de woning ook wordt aangewend voor een economische activiteit, mag de verharding maximaal 75 % bedragen (50 % waterdoorlatende materialen en 25 % grasdallen ingezaaid met gras).
<u>Groenaanleg voortuinstrook</u>	De zin 'Een levende haag...achter de rooilijn', wordt vervangen door 'Eventuele perceelsafsluitingen in voortuin bestaan uit een haag van een inheemse plantsoort.
<u>Constructies voortuinstrook</u> Het voorschrift wordt aangepast aan het verkavelingsplan.	Wordt aangepast: De overwelling van de straatgracht bedraagt maximaal 5 m (= 5,40 m inclusief kopmuren).
<u>Verharding zijdelingse strook</u> De verharding in de zijtuin wordt beperkt.	Voorschrift wordt geschrapt en vervangen door: De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies in de zijtuin en achtertuin bedraagt per lot maximaal 80 vierkante meter. Alle verharding is waterdoorlatend.
<u>Constructies zijdelingse strook</u>	Voorschriften worden geschrapt en vervangen door: - Op beide loten zijn enkel een open carport toegelaten in de zijdelingse strook. De carport op lot 2 mag enkel tegen de zijdelingse perceelsgrens geplaatst worden mits schriftelijke akkoord van de aanpalende eigenaar. De carport op lot 1 moet steeds 3 m afstand houden tot de overweg. De

	<p>bouwdiepte van de carports bedraagt maximaal 6 m; de breedte is maximaal 3m. De carport moet ingeplant worden op minimaal 4 m achter de voorbouwlijn.</p> <p>De constructie dient te bestaan uit een eenvoudige houten structuur en moet afgedekt worden met een plat dak met een maximale bouwhoogte van 3 m.</p>
<p><u>Verharding achtertuinstrook</u> De maximale te verhardende oppervlakte wordt vastgelegd.</p>	<p>De voorschriften met betrekking tot de maximaal toegelaten verharding worden geschrapt en vervangen door: 'De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies in de zijtuin en achtertuin bedraagt per lot is maximaal 80 vierkante meter. Alle verharding is waterdoorlatend.</p>
<p><u>Constructies achtertuinstrook</u> De voorschriften worden integraal aangepast.</p>	<p>Wordt aangepast:</p> <p>Garages of carports in de achtertuin zijn verboden. Enkel tuinhuisjes/serre zijn toegelaten, in te planten op minimum 1 m van de perceelsgrenzen of tegen de perceelsgrenzen mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De afstand tot de overweg op lot 1 bedraagt minimum 1 m.</p> <p>De tuinconstructies zijn op te trekken in hout of in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte van een eventueel vrijstaand bijgebouw bedraagt 40 m² per lot.</p> <p>De bestaande overweg op lot 1 moet ten allen tijde gevrijwaard blijven.</p>
<p><u>Afsluitingen op de perceelsgrens</u></p>	<p>Voorschrift wordt vervangen:</p> <p>Eventuele omheining bestaat uit een haag van een inheemse plantsoort. De haag is maximaal 1,80 m hoog.</p>

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

De verkavelaar is ertoe gehouden volgende voorwaarden en verplichtingen strikt na te leven :

I. NUTSVOORZIENINGEN

Uitbreiding van het elektriciteitsnet

Bij het indienen van de verkavelingsaanvraag werd door het stadsbestuur aan Eandis de kostenraming gevraagd voor de uitbreiding van het elektriciteitsnet. De kosten moeten door de verkavelaar aan Eandis betaald worden.

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.

Uitbreiding van het waterleidingsnet

Er is drinkwaterdistributieleiding aanwezig ter hoogte van de verkaveling. Bijgevolg dient geen uitbreiding van het waterleidingnet te worden uitgevoerd om deze verkaveling te bevoorraden.

Andere

- De overwelvingen en beschoeiing zijn ten laste van de verkavelaar en moeten geplaatst zijn alvorens het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden.
- De verkavelaar waakt er over dat de werken van de nutsmaatschappijen in maximale synergie worden uitgevoerd.
- De verkavelaar draagt de lasten voor de eventuele uitbreiding van het kabelnet voor telecommunicatie (advies Telenet d.d. 01-03-2019).
- De verkavelaar draagt de lasten voor de eventuele uitbreiding van het gas- en elektriciteitsnet.

II. TOELATING TOT VERVREEMDING.

De verkavelingsaanvrager moet de volgende documenten en bestanden afleveren alvorens hij van het stadsbestuur een attest kan verkrijgen dat hem toelaat tot verkoop over te gaan, overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- a) Het betalingsbewijs van de kosten aan Eandis;
- b) De overwelvingen en beschoeiing dienen uitgevoerd te zijn door De Watergroep;
- c) De plannen van de verkaveling moeten worden overgemaakt aan het stadsbestuur, dienst stedenbouw, in een digitaal formaat (*.dxf en/of *.dwg). Deze bestanden dienen georeferereerd te zijn en opgebouwd conform de Lambert coördinaten.

III. SOCIALE LAST

Ingevolge arrest nr. 145/2013 van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 en de beschikking van 18 december 2013 moet aan de verkavelingsvergunning geen last of voorwaarde meer verbonden worden die voorziet in de realisatie van een sociaal woonaanbod. De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat van rechtswege een /geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Algemene voorwaarden:

- a) Indien deze aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan wordt in de stedenbouwkundige vergunning opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd;
- b) Het stadsbestuur gaat ervan uit dat de openbare weg, ter hoogte van de uit te voeren bouw- of slopingswerken (omvattende de rijweg en desgevallend parkeerstrook, fietspad, trottoir en eventueel berm of groenbeplanting) zich in onberispelijke staat bevindt. Indien de bouwheer echter meent dat dit niet het geval is, dient hij een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen en deze voor akkoord aan het stadsbestuur voor te leggen vooraleer hij met de werken start.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.

- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (= voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. Bij gebrek aan voldoende herstel, zal op koste van de aanvrager hersteld worden via de borgsom en/of zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- e) De bouwheer is eveneens verantwoordelijk voor alle nadelige gevolgen die zouden voortvloeien uit de beschadiging van het openbaar domein ter hoogte van zijn eigendom die door de uitvoering van de werken werd veroorzaakt.
- f) Bij het slopen van bebouwing dienen alle bestaande constructies afgebroken te worden, minstens tot op het peil van de straat. Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden. Na de sloping dient het terrein afgesloten te worden met een behoorlijke afsluiting in houten latwerk; het plaatsen van reclamepanelen is verboden. De nodige voorzorgen zijn te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren.
- g) In verband met de aansluiting op de riolering dient de bouwheer zich vóór aanvang van de werken te informeren bij de technische dienst m.b.t. de ligging en de aansluitpunten van de riolering.
In navolging van het waterverkoopreglement dient elke privériolering die vanaf 1 juli 2011 nieuw in dienst wordt genomen, gekeurd te worden. (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement, Belgisch Staatsblad 10-06-2011)
- h) Voor werken die worden uitgevoerd in de nabijheid van vervoersleidingen voor gasachtige producten van Air Liquide en Fluxys, dient de bouwheer alle nodige veiligheidsvoorschriften na te leven. Kopie van deze veiligheidsvoorschriften kan bekomen worden bij de dienst ruimtelijke ordening, evenals inlichtingen over de ligging van deze vervoersleidingen.
- i) Aanvraag voor een rioolaansluiting moet gericht worden aan De Watergroep, Sectoraal Dienstencentrum Waasland, Koning Boudewijnlaan 42, 9160 Lokeren, telnr. 09/348 39 11, E-mail: sdw.waasland@dewatergroep.be. Aanvraagformulier: <https://www.dewatergroep.be/aanvraagformulier-rioolaansluiting-sdc-waaslandpdf>.
- j) Aanvragen voor het overwelven van de straatgracht gebeuren via de stedelijke dienst vergunnen. Documenten hiervoor kan u telefonisch of via e-mail aanvragen (tel. 03 778 32 10 – e-mail: vergunnen@sint-niklaas.be). Meer informatie hierover vind je op webstek: <https://www.sint-niklaas.be/onze-dienstverlening/wonen/elektriciteit-telefoon-tv-gas-en-water/overwelven-van-een-sstraatgracht>
- k) Overwelven van een waterloop: de nodige informatie en het aanvraagformulier vind je op <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtiging-werkenaanwaterloop.html>
- l) De meldingsplicht zoals beschreven in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993, zoals gewijzigd, is van toepassing.

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

Bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25-04-2014

-Startdatum gebruik omgevingsvergunning

Artikel 49. Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

-Verval van 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 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 aantoont 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 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 gedeeltes, 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 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 5.4.8 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, 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

Artikel 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.

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° (opgegeven);

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.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:
1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;
2° het beroep is ingegeven door:
a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 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 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.

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

Bepalingen van het Omgevingsvergunningenbesluit van 25-11-2015

Artikel 74. § 1. 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° minstens een van de volgende elementen 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

In opdracht:

algemeen directeur

Lieven Dehandschutter
burgemeester



Sint-Niklaas

Christel Verdonck
vergunningen en toezicht
03 778 32 23
christel.verdonck@sint-niklaas.be

VERKAVELINGSATTEST

Betreft : Verkaveling, ons ref. **B599/1** dd. **20-05-2019**.
Gelegen te **Belsele, Kemzekestraat**.
Kadastraal bekend onder **9° afdeling, sectie A nr. 182 h**.
Ingediend door

Geachte,

Uit de voorgelegde documenten van de nutsmaatschappijen blijkt dat alle in de bovenvermelde opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

De goede werking van het afwateringssysteem blijft tot de verantwoordelijkheid van de verkavelaar behoren.

Er kan tot verkoop of vervreemding van de kavels worden overgegaan.

Te Sint-Niklaas, 10 maart 2020

Namens het college van burgemeester en schepenen :
In opdracht :

Lieven Dehandschutter
burgemeester

algemeen directeur

Grote Markt 1 – 9100 Sint-Niklaas
Tel. 03 778 30 00 – info@sint-niklaas.be
www.sint-niklaas.be

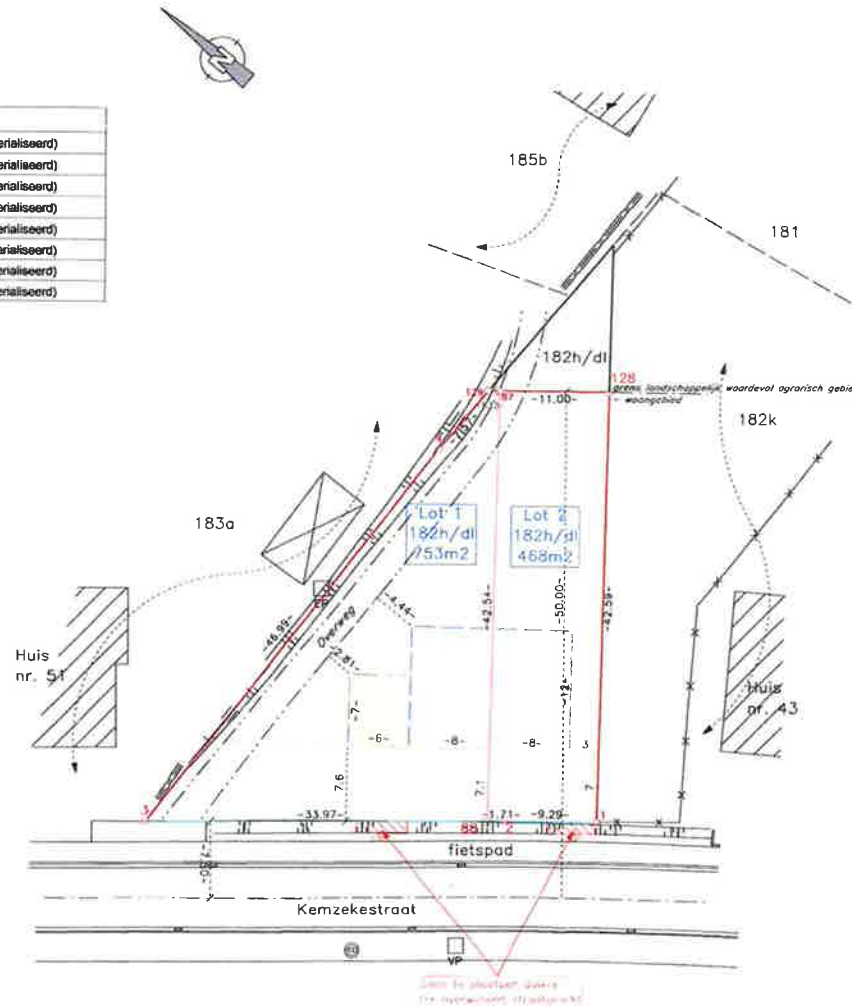
VERKAVELINGSPLAN

Coördinatenlijst

Nr	X	Y	Commentaar
1	129043.71	207287.89	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
2	129037.70	207294.98	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
3	129014.19	207321.81	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
4	129061.13	207324.08	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
87	129069.43	207323.30	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
88	129036.58	207296.27	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
128	129076.59	207314.95	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)
129	129069.69	207324.15	Grenspunt verkaveling (niet gematerialiseerd)

Legende

-  Inspectieput
-  Riooltooster
-  Elektriciteits/Verlichtingspool
-  Terreingrens
-  Rooilijn
-  Grens loten
-  Kadastrale grens
-  Weideafsluiting
-  Haag
-  Rand gracht
-  Bestaande bebouwing
-  Zone open bebouwing
-  Tuinzone
-  Voortuinstrook



Ondergetekende Kevin De Guchtenaere, Landmeter-Expert, bureelhoudende onder bvba Meet- & Expertiseburo Arpenta, Beeweg 56 9080 Lochristi, is overgegaan tot de opmeting van een verkaveling gelegen te Sint-Niklaas 9^o afd./Belsele/, ten kadaster gekend als Sie A nr. 182h/dl

Aldus opgemeten en in plan gebracht op datum van 16/04/2020

(Handwritten signature)

Kevin De Guchtenaere
Landmeter-Expert
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg
LAN 12 1501

De grenspunten zijn op heden niet gematerialiseerd.

Dit plan werd opgemaakt onder voorbehoud van eventuele aanpassingen na verder grensonderzoek. Bij de vervreemding van de individuele loten wordt per lot een eigendomsplan aangeboden met de aanduiding van de definitieve grenspunten.