
9 **2022_CBS_00944** **OMV/2022/078 - Aanvraag omgevingsproject:
OMV/2022/078 - TP Speelstraat - nieuwe verkaveling, 2
loten open bebouwing - Goedkeuring**

Samenstelling

Ondertekend door Marc Heselmans (Signature)

Datum: 2022.08.17 13:14:24 CEST

Functie: Burgemeester

Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Erik Accou (Signature)

Datum: 2022.08.18 11:12:12 CEST

Functie: Algemeen Directeur

Locatie: CSSIGN

Aanwezig:

de heer Marc Heselmans, burgemeester; de heer Robert Vandezande, schepen; de heer Patrick Bosmans, schepen; mevrouw Stefanie Engelen, schepen; mevrouw Hilde Aegten, schepen; mevrouw Debbie De Bruyn; de heer Erik Accou, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Bart Vrancken, adjunct-algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

De aanvraag van MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi, werd ingediend op 14 april 2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 mei 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Speelstraat (z/n), 3945 Ham, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 573G2 en 574L

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van 2 loten voor open bebouwing.

De aanvraag omvat: het 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.

Het college van burgemeester baseert zicht voor het besluit op het advies van de omgevingsambtenaar zoals opgenomen in de bijlage die integraal deel uitmaakt van het besluit.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt zich de motivering eigen.

Artikel 2

De aanvraag ingediend door Kevin De Guchteneere namens MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi, wordt voorwaardelijk vergund.

Verlag van de omgevingsambtenaar

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2022055203

Dossiernummer gemeente: OMV/2022/078

De gemeente Ham heeft op 14 april 2022 een aanvraag ontvangen voor verkavelen van 2 loten voor open bebouwing. De aanvraag werd op 9 mei 2022 volledig en ontvankelijk verklaard.

Gegevens van de aanvrager

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi

Gegevens van de ligging

Administratieve ligging: Speelstraat (z/n), 3945 Ham

Kadastrale ligging: afdeling 2 sectie A nrs. 573G2 en 574L

Verlag

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De aanvraag is volgens het gewestplan, gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd op 4 maart 1979, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied (achterliggend deel van het perceel).

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gestueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit het gewestplan en het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Artikel 5. (20/02/1973- ...)

1. De woongebieden:

1.0. 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.

Totale oppervlakte = ca. 1778m²
Densiteit = 11,2 woningen/ha

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 mei 2022 t.e.m. 17 juni 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan PROXIMUS.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan De Watergroep.

6. Project-MER

///

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA, RUP of verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de bepalingen uit het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de Inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening binnen de onmiddellijke omgeving.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg en heeft geen betrekking op de aanleg van, of de wijziging van, wegenis.

Watertoets

De aanvraag wordt niet getroffen door de gewestelijke hemelwaterverordening:

- Er worden geen overdekte constructies gebouwd, herbouwd of uitgebreid waarbij de nieuwe dakoppervlakte groter is dan 40m².
- Er worden geen verhardingen aangelegd, heraangelegd of uitgebreid waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m².

Mer-screening

De aanvraag valt onder toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Er moet een project-m.e.r.-screening worden opgesteld en ingediend. De screening toont aan dat er geen negatieve effecten zijn. De aanvraag is volledig.

Natuurtoets

Zie onderstaand advies van het agentschap Natuur en Bos.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient te worden opgemaakt.

Mobiliteit

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos, afgeleverd op 27 juni 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Ruimtelijke bestemming

De percelen liggen in woongebied/woonuïtbreidingsgebied volgens gewestplan Hasselt-Genk.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);

Artikel 35. §4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

In toepassing van art.90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning met referentienummer 2022055203.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 1520 m².

Volgens onze gegevens zijn de percelen bezet met gemengd bos met naaldhout > 80%.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1520 m².

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de verkavelingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 22-210661.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Bespreking aanvraag verkavelingsvergunning

Het betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor ééngezinswoningen (open bebouwing).

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een ecologische en/of landschappelijke waarde.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies.

Het bos dient gekapt te worden buiten de schoontijd (schoontijd : april tot einde juni).

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van

voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.
Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Offerte:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen 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.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	484,72	101,79	586,51
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	284,82	59,81	344,63
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	4.814,32	1.011,01	5.825,33
Studie				
Studie	21% btw	203,81	42,80	246,61
Eindtotaal		5.787,67	1.215,41	7.003,08

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via

www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huilsluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Besluit

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

Voorwaarden

- De voorwaarden opgelegd door de adviezen van de adviesinstanties moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op onderstaande paragraaf uit het advies van ANB:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 22-210661.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1520m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 5624 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- De stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij deze vergunning moeten strikt nageleefd worden.
- De verkavelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen/bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en eventuele kosten die hieraan verbonden zijn en dient zich hiervoor tot de nutsmaatschappijen te richten. De verkaveling is slechts uitvoerbaar na het bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en het vereffenen van de kosten die hieraan verbonden zijn.
- voor het te behouden bos moet een kapmachtiging bekomen worden door de verkavelaar. de bestaande bomen moeten gerooid worden en het bos moet opnieuw aangeplant worden met hoogstammige bomen en bosplantsoen (struiken)

De vergunning is pas uitvoerbaar nadat een verkoopbaarheidsattest werd afgeleverd, dat pas wordt verstrekt als aan alle voorwaarden en lasten van deze Omgevingsvergunning is voldaan.

De aanvrager is verplicht de bewijzen van het voldoen van de voorwaarden te bezorgen aan de dienst Ruimte bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dit kan via ruimtelijkeordering@ham.be .

Lasten

///

Erik Accou
algemeen directeur

Marc Heselmans
burgemeester

Voor eensluidend afschrift

Erik Accou
algemeen directeur

Marc Heselmans
burgemeester

Gemeente: Ham 2^eAfd./Kwaadmechelen/

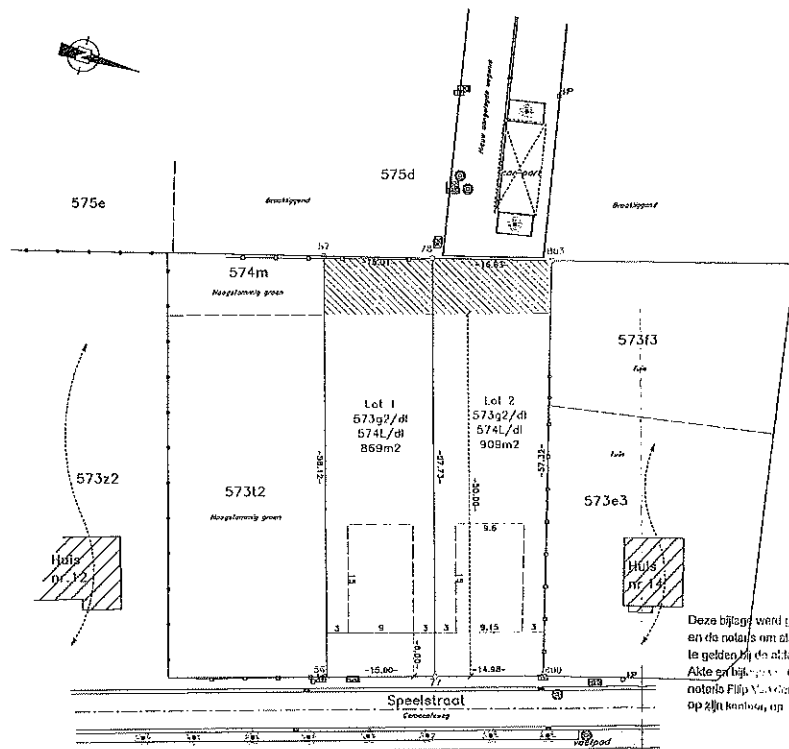
Sie A

AFBAKENINGSPLAN -VERKAVELINGSPLAN-

Meet- en Expertiseburo
ARPENTA bv

Beeweg 56
9080 Lochristi

Tel. 09/355.77.19
E: info@arpenta.be



Ondergetekende Kevin De Guchteneere, Landmeter-Expert, bureelhoudende onder hv Meet- & Expertiseburo Arpena, Beeweg 56 9080 Lochristi, is overgegaan tot de opmeting van een verkaveling gelegen te Ham 2^eAfd./Kwaadmechelen/, ten Kadaster gekend als Sie A 573g2 574L.

Verantwoording van de grenzen

De grenzen zijn bepaald enerzijds volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 en metingsplan d.d. 21/01/2014 van landmeter P. Michels, onderzijds volgens de plaatselijke topografische toestand en wettelijke vermoedens.
- Grenslijn 800-77-55-57-78-803: volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 van landmeter P. Michels.
- Grenslijn 800-803: volgens metingsplan d.d. 21/01/2014 van landmeter P. Michels.
- Grenslijn 77-78: nieuwe grens.

Beschrijving van de grenzen

De grenslijnen zijn op heden niet gematerialiseerd.

Aldus opgemaakt en in plan gebracht op datum van 07/03/2024

Kevin De Guchteneere
Landmeter-Expert
Bediende door de Rechtbank van Eerste Aanleg
LAN 12 1501

Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr.	X	Y	Commentaar
66	204548.60	199629.18	Grenspunt verkaveling
67	204483.06	199612.04	Grenspunt verkaveling
77	204544.18	199643.51	Grenspunt verkaveling
78	204489.03	199626.49	Grenspunt verkaveling
800	204539.77	199637.83	Grenspunt verkaveling
803	204484.65	199642.61	Grenspunt verkaveling

Wetgeving: niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.

Verkaveling goedgekeurd d.d. 16/06/2022
Verkavelingsnummer: OMV/2022/078

Schaal: 1/500
Plan nr.: 221189/akte/verk

De grenspunten zijn op heden niet gematerialiseerd.

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

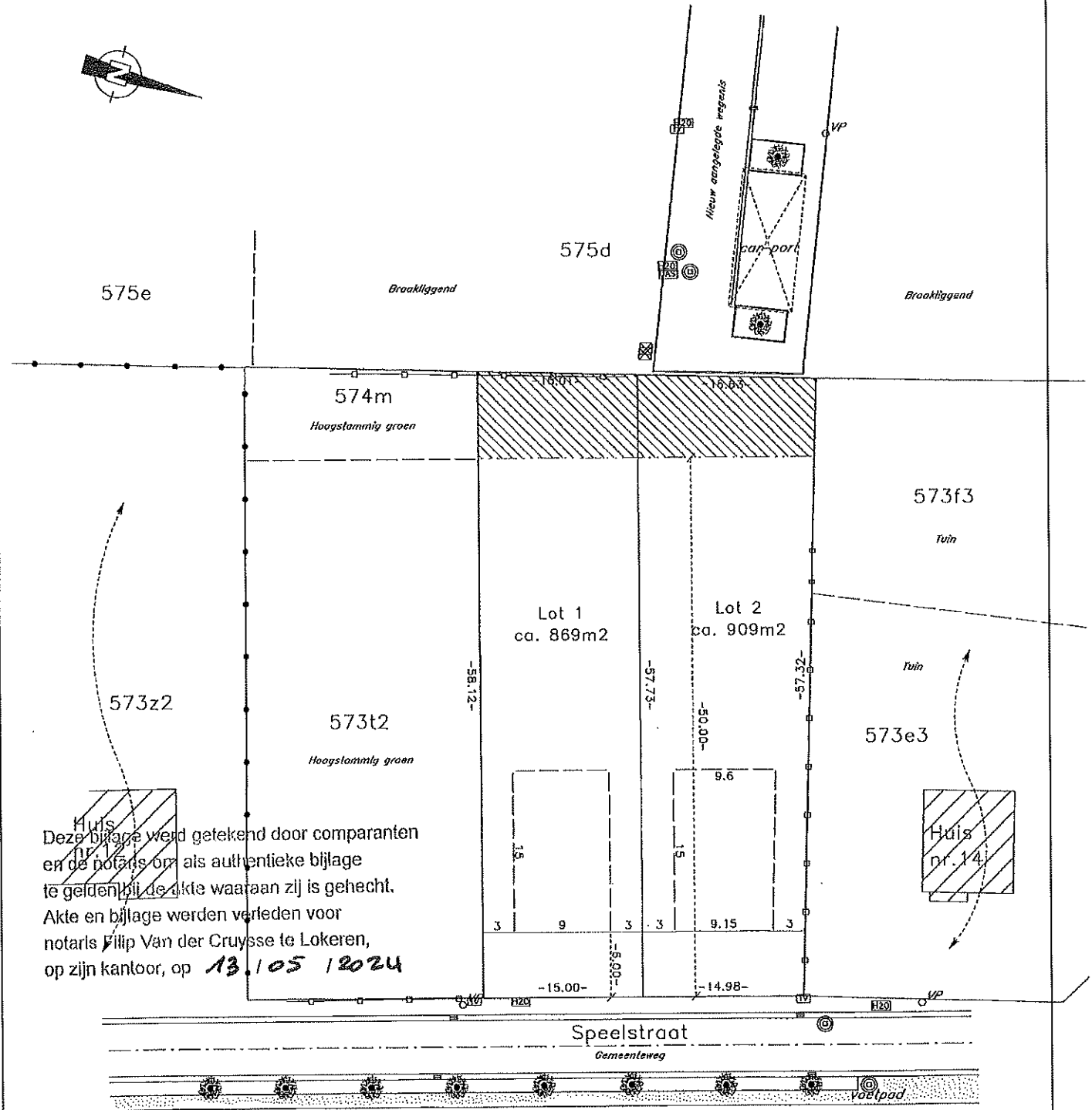
Ref.nr. Adm. Opmetingen & Waarderingen: 71033-10716

VERKAVELINGSPLAN
NIEUWE TOESTAND

ARPENTA bv
Beeweg 56
9080 Lochristi
Tel. 09/355.77.19
E: info@arpenta.be

Gemeente: Ham 2°Afd./Kwaadmechelen/

Sie A



Deze bijlage werd getekend door comparanten en de notaris om als authentieke bijlage te gelden bij de akte waaraan zij is gehecht. Akte en bijlage werden verleden voor notaris Filip Van der Cruysse te Lokeren, op zijn kantoor, op **13.105.12024**

Schaal: 1/500
Datum: 28/03/2022

Plannr: 221189/verk.aanvraag/nieuw

Benaderende maten en oppervlaktes



Omgevingsloketnummer: OMV_202205203

Dossiernummer: OMV/2022/078

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

De aanvraag van MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi, werd ingediend op 14 april 2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 mei 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Speelstraat (z/n), 3945 Ham, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 573G2 en 574L

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van 2 loten voor open bebouwing.

De aanvraag omvat: het 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 van de omgevingsambtenaar

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_202205203

Dossiernummer gemeente: OMV/2022/078

De gemeente Ham heeft op 14 april 2022 een aanvraag ontvangen voor verkavelen van 2 loten voor open bebouwing. De aanvraag werd op 9 mei 2022 volledig en ontvankelijk verklaard.

Gegevens van de aanvrager

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi

Gegevens van de ligging

Administratieve ligging: Speelstraat (z/n), 3945 Ham

Kadastrale ligging: afdeling 2 sectie A nrs. 573G2 en 574L

Verslag

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De aanvraag is volgens het gewestplan, gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd op 4 maart 1979, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied (achterliggend deel van het perceel).

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit het gewestplan en het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Artikel 5. (20/02/1973- ...)

1. De woongebieden:

1.0. 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.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenissen is aangegaan door de promotor.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeergelegenheden bij bouwwerken goedgekeurd op 3 maart 2011.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake overwelving baangrachten goedgekeurd op 24 december 2002.
- Gemeentelijke verordening inzake beplanting goedgekeurd op 23 september 1987.
- waarborg bij bouwwerken goedgekeurd op 20 februari 2013.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders goedgekeurd op 6 februari 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 september 2010.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 10 juni 2011.
- Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (KA004/15) voor vellen van een rij dennen - goedgekeurd op 16/02/2015.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verkavelen van 2 loten voor open bebouwing aan , kadastraal gekend als afdeling 2 sectie A nrs. 573G2 en 574L

Type handelingen: het verkavelen van gronden

De aanvraag beoogt het verkavelen van een groep percelen tot 2 loten voor open bebouwing met een achterliggende bufferzone (bos).

De verkaveling is gelegen te Speelstraat. Het is gelegen in/vlakbij het centrum van Kwaadmechelen waar alle voorzeningen aanwezig zijn. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. Ten westen van de projectzone is een site in ontwikkeling.

Het terrein is heden grotendeels begroeid met hoogstammig groen (hoofdzakelijk naaldbomen). Het terreinniveau situeert zich tot 1m boven het straatniveau.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten. Een beperkte nevenbestemming wordt toegelaten, zover deze de woonfunctie niet schaadt. Voorzeningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning: de zogenaamde zorgwoning.

Totale oppervlakte = ca. 1778m²

Densiteit = 11,2 woningen/ha

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 mei 2022 t.e.m. 17 juni 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan PROXIMUS.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

Op 24/06/2022 werd advies gevraagd aan De Watergroep.

6. Project-MER

///

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA, RUP of verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de bepalingen uit het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening binnen de onmiddellijke omgeving.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg en heeft geen betrekking op de aanleg van, of de wijziging van, wegenis.

Watertoets

De aanvraag wordt niet getroffen door de gewestelijke hemelwaterverordening:

- Er worden geen overdekte constructies gebouwd, herbouwd of uitgebreid waarbij de nieuwe dakoppervlakte groter is dan 40m².

- Er worden geen verhardingen aangelegd, heraangelegd of uitgebreid waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m².

Mer-screening

De aanvraag valt onder toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Er moet een project-m.e.r.-screening worden opgesteld en ingediend. De screening toont aan dat er geen negatieve effecten zijn.

De aanvraag is volledig.

Natuurtoets

Zie onderstaand advies van het agentschap Natuur en Bos.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient te worden opgemaakt.

Mobiliteit

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen die een zware belasting leggen op de bestaande mobiliteit in de omgeving. Het voorliggende openbaar domein is voldoende breed en uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

De loten zijn voldoende groot om op een kwalitatieve manier en op eigen terrein parkeergelegenheden te voorzien.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder de verordening toegankelijkheid.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet grond en pandenbeleid.

Scheidingsmuren

De voorgestelde loten zijn opgevat als loten in open bebouwing met een zijtuinstrook van 3m breedte. In de achtertuin kan conform de verkavelingsvoorschriften een vrijstaand bijgebouw opgetrokken worden. Dit bijgebouw kan mits goedkeuring van de aanpalende eigenaar tegen de perceelgrens opgetrokken worden.

Goede ruimtelijke ordening

Uit artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de volgende beginselen; functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Hierover kan het volgende worden gesteld:

- functionele inpasbaarheid: de projectzone is gelegen binnen woongebied zoals dit gedefinieerd werd bij de intrede van het gewestplan Hasselt Genk, binnen deze zone is de functie eengezinswoning inpasbaar.

- mobiliteitsimpact: De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen die een zware belasting leggen op de bestaande mobiliteit in de omgeving. Het voorliggende openbaar domein is voldoende breed en uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

- schaal ruimtegebruik en bouwdichtheid: Het project beslaat een totale oppervlakte van ca. 1778m², dit geeft een densiteit van 11,2 woningen/ha. Deze densiteit is aanvaardbaar.

- visueel-vormelijke elementen: zijn aanvaardbaar. De in de verkavelingsvoorschriften opgelegde materialen zijn inpasbaar in het bestaande straatbeeld.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- bodemreliëf: wijzigt niet. Het te verkavelen perceel is 1m hoger gelegen als het niveau van de weg, de verkavelingsvoorschriften leggen op dat de inplanting van de woningen het bestaande maaiveld moet respecteren.

- hinderaspecten: er zal geen hinder ontstaan door het verkavelen van een groep percelen tot 2 loten voor open bebouwing, er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 mei 2022 tot en met 17 juni 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos, afgeleverd op 27 juni 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Ruimtelijke bestemming

De percelen liggen in woongebied/woonuitbreidingsgebied volgens gewestplan Hasselt-Genk.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);

Artikel 35. §4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

In toepassing van art.90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning met referentienummer 202205203.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 1520 m².

Volgens onze gegevens zijn de percelen bezet met gemengd bos met naaldhout > 80%.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1520 m².

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de verkavelingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 22-210661.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Bespreking aanvraag verkavelingsvergunning

Het betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor ééngezinswoningen (open bebouwing).

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een ecologische en/of landschappelijke waarde.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies.

Het bos dient gekapt te worden buiten de schoontijd (schoontijd : april tot einde juni).

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie

van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 22-210661.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1520m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 5624 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

Om een correcte inning controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

- Het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 28 juni 2022 is gunstig.

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

- Het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 22 juli 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V.B.A. Meet - en expertiseburo Arpenta, voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 21 augustus 2022.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2022055203

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. Meet - en expertiseburo Arpenta werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Offerte:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen 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.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	484,72	101,79	586,51
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	284,82	59,81	344,63
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	4.814,32	1.011,01	5.825,33
Studie				
Studie	21% btw	203,81	42,80	246,61
Eindtotaal		5.787,67	1.215,41	7.003,08

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

- Het advies van De Watergroep, afgeleverd op 27 juni 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Advies van De Watergroep

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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.

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 individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Besluit

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

Voorwaarden

- De voorwaarden opgelegd door de adviezen van de adviesinstanties moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op onderstaande paragraaf uit het advies van ANB:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 22-210661.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1520m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.

- De bosbehoudsbijdrage van € 5624 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- De stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij deze vergunning moeten strikt nageleefd worden.
- De verkavelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen/bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en eventuele kosten die hieraan verbonden zijn en dient zich hiervoor tot de nutsmaatschappijen te richten. De verkaveling is slechts uitvoerbaar na het bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en het vereffenen van de kosten die hieraan verbonden zijn.
- voor het te behouden bos moet een kapmachtiging bekomen worden door de verkavelaar. de bestaande bomen moeten gerooid worden en het bos moet opnieuw aangeplant worden met hoogstammige bomen en bosplantsoen (strulken)

De vergunning is pas uitvoerbaar nadat een verkoopbaarheidsattest werd afgeleverd, dat pas wordt verstrekt als aan alle voorwaarden en lasten van deze Omgevingsvergunning is voldaan.

De aanvrager is verplicht de bewijzen van het voldoen van de voorwaarden te bezorgen aan de dienst Ruimte bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dit kan via ruimtelijkeordenlg@ham.be.

Lasten

///

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 16 augustus 2022

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt zich de motivering eigen.

Artikel 2: De aanvraag ingediend door Kevin De Guchtenaere namens MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi, wordt voorwaardelijk vergund.

Artikel 3: Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De voorwaarden opgelegd door de adviezen van de adviesinstanties moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op onderstaande paragraaf uit het advies van ANB:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 22-210661.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1520m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 5624 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- De stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij deze vergunning moeten strikt nageleefd worden.
- De verkavelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen/bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en eventuele kosten die hieraan verbonden zijn en dient zich hiervoor tot de nutsmaatschappijen te richten. De verkaveling is slechts uitvoerbaar na het bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en het vereffenen van de kosten die hieraan verbonden zijn.

- voor het te behouden bos moet een kapmachtiging bekomen worden door de verkavelaar, de bestaande bomen moeten gerooid worden en het bos moet opnieuw aangeplant worden met hoogstammige bomen en bosplantsoen (struiken)

De vergunning is pas uitvoerbaar nadat een verkoopbaarheidsattest werd afgeleverd, dat pas wordt verstrekt als aan alle voorwaarden en lasten van deze Omgevingsvergunning is voldaan. De aanvrager is verplicht de bewijzen van het voldoen van de voorwaarden te bezorgen aan de dienst Ruimte bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dit kan via ruimtelijkeordening@ham.be.

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 inkennisstelling 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 indellingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

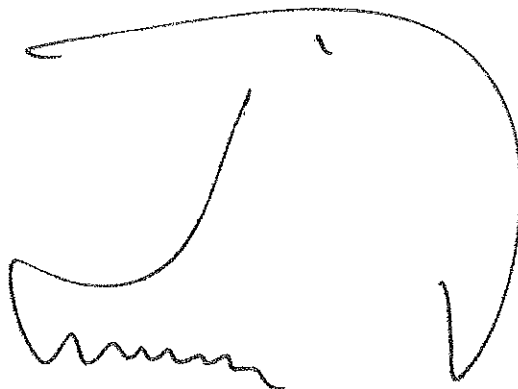
Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde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

Naam	Unieke MDS Hash
------	-----------------

Deze bijlage werd getekend door comparanten
en de notaris om als authentieke bijlage
te gelden bij de akte waaraan zij is gehecht.
Akte en bijlage werden verleden voor
notaris Filip Van der Cruysse te Lokeren,
op zijn kantoor, op **13 / 05 / 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'F' followed by a series of connected, wavy lines representing the rest of the name.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE
VERKAVELINGSVERGUNNING

GEMEENTE HAM
DOSSIERNR. GEMEENTE: OMV/2022/078 - OMV_2022055203
AANTAL KAVELS: 2
LIGGING: Speelstraat (z/n), 3945 Ham



1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen, passend binnen de bestaande typologie in de omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de wetgeving ter zake.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De zolderverdieping mag niet worden ingericht als leefruimte: enkel berguimten, badkamers en slaapkamers worden toegestaan op deze verdieping.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf (met uitzondering van complementaire functies). Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie 3° de complementaire functie mag geen overlast veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid,... etc.) 4° de bijkomende parkeerbewegingen in functie van de complementaire activiteit moeten opgevangen worden op het eigen perceel

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen dienen een ondergeschikte eenheid te vormen ten opzichte van het hoofdgebouw	Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel ingericht worden in als nevenfunctie horende bij de woonfunctie van het perceel (tuinthuis, garage). Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy.	1. Private tuinen. 2. Bufferzone met hoogstammig groen (groen gearceerde zone op het verkavelingsplan)

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing, passend binnen de bestaande typologie in de omgeving	Open bebouwing. Maximaal één eengezinswoning per kavel.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de gemeente. Ze zorgt voor een bewust gewilde ritmiek	De voorgevelbouwlijn ligt op 6 m achter de rooilijn. De vrijstaande zijgevel wordt ingeplant op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens (met uitzondering van eventuele carportconstructies, zie punt 2.3.) De achtergevellijn ligt op: <ul style="list-style-type: none">• maximaal 15 m achter de bouwlijn voor het gelijkvloers;• maximaal 12 m achter de bouwlijn voor de verdieping

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Kroonlijsthoogte: maximum 7 m. Maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Ondergrondse parkeergarages zijn niet toegestaan. En smalle toegang (1m nuttige breedte) tot het ondergrondse volume is toegestaan. Deze toegang mag omrand worden met een balustrade van 1m hoogte. DAKVORM Plat dak of zadeldak met een helling van minimum 35° en maximum 45°. En met een nokhoogte van maximum 11,2m. Eventuele dakkapellen/dakuitbouwen mogen maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen, ze zijn maximum 6 m breed per dakkapel. Ze worden ingeplant op min 1m van het zijgevelvlak en hebben een onderlinge afstand van minimum 1m. Ze hebben een maximumhoogte van 2/3 van de dakhoogte, met een maximum van 2,5m boven het vloerpeil. VLOERPEIL Maximaal 0.5 m boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebruikte materialen moeten passen in de omgeving.	GEVELMATERIALEN Er dient gebruik gemaakt te worden van esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, bepleistering, etc. deze zijn vrij te kiezen met uitzondering van industriële materialen.

	<p>Maximaal 20% van de gevels wordt afgewerkt met hout, maximaal 20% van de gevels wordt afgewerkt met metaal</p> <p>Toegelaten zijn: zonnepanelen of zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen zijn mogelijk mits ze ingericht worden onder de gebruikelijke betekenis van een woningbijgebouw: tuinberging of garage.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 3 m achter de achtergevelbouwlijn.</p> <p>Inplanting ofwel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 1 m uit de perceelsgrenzen - Op de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende, verplicht aan te duiden op de bouwplannen) <p>Vrijstaande bijgebouwen mogen niet ingeplant worden binnen de bufferzone (groen gearceerde zone op het verkavelingsplan)</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 m en de nokhoogte wordt beperkt tot 4,5 m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m².</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 m met een dakhelling van maximum 45°. Een plat dak is mogelijk.</p> <p>Indien het bijgebouw wordt gebouwd op de perceelsgrens dient de eerste drie meter ten opzichte van de perceelsgrens te worden voorzien van een plat dak, en dient de afwatering te gebeuren op het eigen perceel.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Ze kunnen in andere materialen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen (geen metaal- of betonpanelen of golfplaten).</p> <p>Voor bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens worden de gevels op de perceelsgrens verplicht afgewerkt in esthetisch verantwoorde materialen, die onderhoudsvrij zijn (geen hout), tenzij de aanpalende buur een verklaring toevoegt dat hij akkoord gaat met een andere afwerking.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	carportconstructies in de zijtuinstrook worden toegestaan mits een 3-zijdig open concept, een aanzet op minimum 2 m van de voorgevel van de woning en mits een minimum afstand te respecteren naar de zijkavelgrens van 0,6 m. Bij akkoord van de aanpalende mag de carport op de perceelsgrens geplaatst worden. Er kan slechts 1 carport per perceel toegestaan worden.

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m. dak met een hellingsgraad tussen 0° en 15°, de afwatering moet op het eigen perceel gebeuren.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Ze kunnen in andere materialen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. bij plaatsing van de carport op de perceelgrens moet het materiaal op de perceelgrens onderhoudsvrij zijn.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Er moet minstens 50% van het perceel groen aangekleed worden (door het planten van grassen, struiken, bomen...) Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasen zijn maximaal 30 m ² groot. De voortuinstrook mag maximaal 50 % verhard worden. Minstens 50 % van de voortuinstrook krijgt een groene invulling (hagen, gras, etc...) Maximum 1 inrit per perceel met een maximum breedte van 3,5 m

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Hemelwaterputten, infiltratieputten, bezinkputten e.d.m. dienen te worden aangelegd op minstens 2 m uit de rooilijn aan de straatzijde.

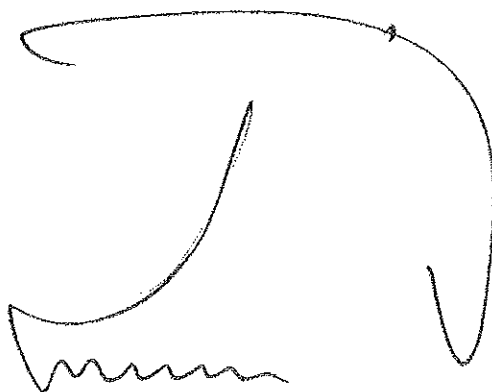
3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD In de zij- en achteruinstrook, mag enkel een groene afscheiding worden aangebracht (hagen, draadafsluiting, draad + haag, ..). In de afsluiting mag een poort worden aangebracht. In de voortuinstrook mogen ook afsluitingen uit gevelmetselwerk aangebracht worden AFMETINGEN zijtuinstrook en achtertuinstrook: maximale hoogte 2 m. Voortuinstrook: maximale hoogte doorzichtige afsluitingen 2m Maximale hoogte niet doorzichtige afsluitingen 1m.

3.5. BUFFERZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bufferzone is een groene zone die dienst doet als buffer tussen de te bouwen woningen en de achterliggende straat.	De groen gearceerde zone op het verkavelingsplan (zone vanaf 50m uit de rooilijn tot achterliggende perceelgrens) heeft als functie 'buffer'. Binnen deze zone zijn geen constructies of verhardingen toegestaan. Enkel aanplanting met grassen, struiken en hoogstammige bomen.

Deze bijlage werd getekend door comparanten
en de notaris om als authentieke bijlage
te gelden bij de akte waaraan zij is gehecht.
Akte en bijlage werden verleend voor
notaris Filip Van der Cruysse te Lokeren,
op zijn kantoor, op **13 / 03 / 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' with a long horizontal stroke extending to the right, and a series of wavy lines below it.

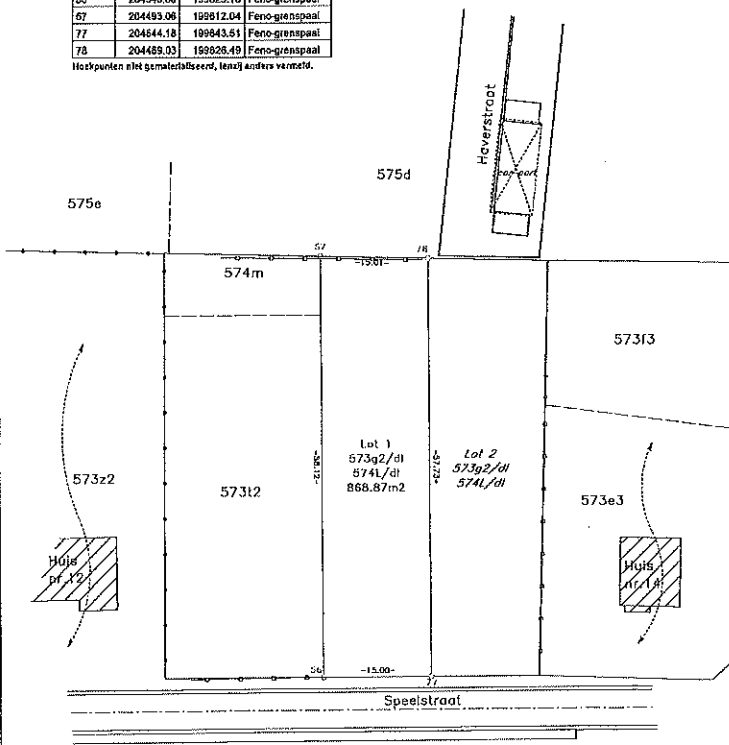
Gemeente: Ham 2°Afd./Kwaadmechelen/

Sie A

Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr.	X	Y	Commissie
66	204549.60	199529.18	Feno-grenspaal
67	204493.06	199612.04	Feno-grenspaal
77	204444.18	199843.51	Feno-grenspaal
78	204489.03	199826.49	Feno-grenspaal

Hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.



Verkaveling goedgekeurd d.d. 16/08/2022
Verkavelingsnummer: ONV/2022/078

Schaal: 1/500
Plannr.: 221189/okt/1

Ref.nr. Admin. Opmetingen & Waarderingen: 71033-10718

Meet- en Expertiseburo
ARPENTA bv

Beeweg 56
9080 Lochristi

Tel. 09/355.77.19
E: info@arpenta.be

Deze bijlage werd geverifieerd door comparanten en de notaris ont als authentieke bijlage te gelden bij de akte waaraan zij is gehecht. Akte en bijlagen werden verleden voor notaris Filip Van der Cruyssen te Lokeren, op zijn kantoor, op 13/05/2024

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

In het jaar tweeduizend vierentwintig, op 8 maart, is ondergetekende Kevin De Guchteneers, Landmeter - Expert, kantoorhoudende onder bv Meet- en Expertiseburo Arpenta, overgegaan tot de opmeting en oppervlaktebepaling van het onroerend goed op bijgaand plan afgebeeld en hierna beschreven.

Gemeente: Ham 2°Afd./Kwaadmechelen/

Een perceel, zijnde lot 1 in de ggk. verkaveling d.d. 16/08/2022, gelegen te Speelstraat en ten Kadaster gekend als Sie A 573g2/dl 574L/dl.

Verantwoording van de grenzen

De grenzen zijn bepaald enerzijds volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 van landmeter P. Michels, onderzijds volgens de plaatselijke topografische toestand en wettelijke vermoedens.
- Grenslijn 77-56-57-78: volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 van landmeter P. Michels.
- Grenslijn 77-78: nieuwe grens.

Beschrijving van de grenzen


De grenslijnen zijn op heden niet gematerialiseerd.


OPPERVLAKTE

Lot 1: Een perceel in de ggk. verkaveling d.d. 16/08/2022, gelegen te Speelstraat en ten Kadaster gekend als Sie A 573g2/dl 574L/dl, met een bevonden oppervlakte van **868.87m²**

Ten bewijze hiervan hebben wij, onder dagtekening als hierboven, eigenhandig tegenwoordig Proces-Verbaal opgemaakt en ondertekend.

Lochristi, 8 maart 2024


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



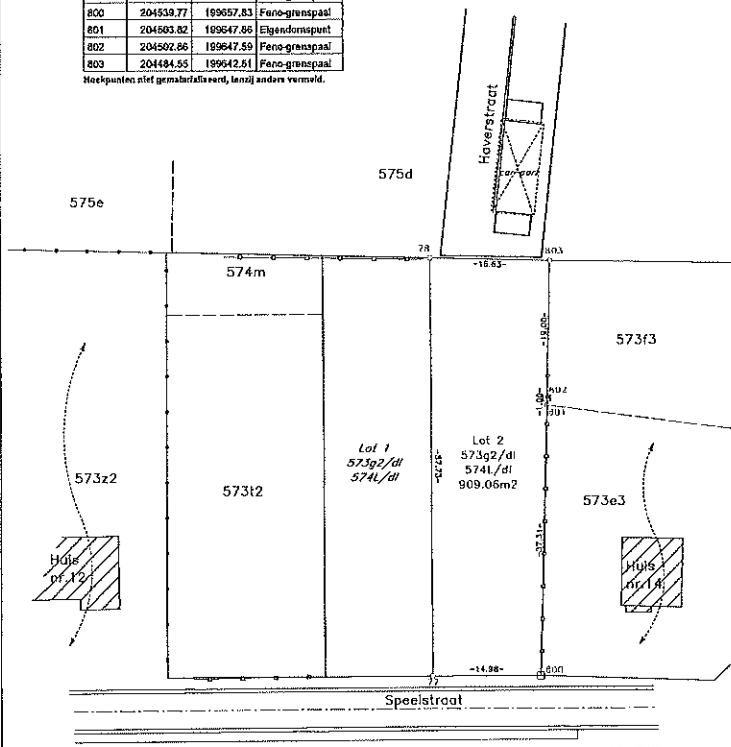
Gemeente: Ham 2^eAfd./Kwaadmechelen/

Sie A

Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr	X	Y	Commentaar
77	204544.18	199643.51	Feno-grenspaal
78	204489.03	199626.49	Feno-grenspaal
800	204539.77	199657.83	Feno-grenspaal
801	204503.82	199647.86	Eigendoms punt
802	204502.86	199647.59	Feno-grenspaal
809	204484.55	199642.61	Feno-grenspaal

Hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.



Verkaveling goedgekeurd d.d. 16/08/2022
Verkavelingsnummer: OMV/2022/078

Schaal: 1/500
Plannr.: 221189/akte/2

Ref.nr. Admin. Opmetingen & Waarderingen: 71033-10719

Meet- en Expertiseburo
ARPENTA bv

Beeweg 56
9080 Lochristi

Tel. 09/355.77.19
E: info@arpenta.be

Deze bijlage van het proces-verbaal is door comparanten en de notaris om te gebruiken als bijlage te gelden bij de akte waaraan zij is gehecht. Akte en bijlage werden vadeleden voor notaris Filip Van der Cruyssa te Lokeren, op zijn kantoor, op 13/05/2024

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

In het jaar tweeduizend vierentwintig, op 8 maart, is ondergetekende Kevin De Guchtelaere, Landmeter - Expert, kantoorhoudende onder bv Meet- en Expertiseburo Arpenta, overgegaan tot de opmeting en oppervlaktebepaling van het onroerend goed op bijgevoegd plan afgebeeld en hierna beschreven.

Gemeente: Ham 2^eAfd./Kwaadmechelen/

Een perceel, zijnde lot 2 in de ggk. verkaveling d.d. 16/08/2022, gelegen te Speelstraat en ten Kadaster gekend als Sie A 573g2/dl 574L/dl.

Verantwoording van de grenzen

De grenzen zijn bepaald enerzijds volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 en metingsplan d.d. 21/01/2014 van landmeter P. Michels, anderzijds volgens de plaatselijke topografische toestand en wettelijke vermoedens.

- Grenslijn 77-800 en 78-803: volgens verkavelingsplan d.d. 04/02/1994 van landmeter P. Michels.
- Grenslijn 800-801-802-803: volgens metingsplan d.d. 21/01/2014 van landmeter P. Michels.
- Grenslijn 77-78: nieuwe grens.

Beschrijving van de grenzen

De grenslijnen zijn op heden niet gematerialiseerd.

OPPERVLAKTE

Lot 2: Een perceel in de ggk. verkaveling d.d. 16/08/2022, gelegen te Speelstraat en ten Kadaster gekend als Sie A 573g2/dl 574L/dl, met een bevonden oppervlakte van 909.06m²

Ten bewijze hiervan hebben wij, onder dogtekening als hierboven, eigenhandig legenoordig Proces-Verbaal opgemaakt en ondertekend.

Lochristi, 8 maart 2024

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



Ham 08/03/2024,

ATTEST

Conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart het gemeentebestuur van Ham dat:

1. Verkaveling OMV/2022/078, voor het verkavelen een perceel grond ter plaatse Speelstraat, werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Ham op 16/08/2022;
2. de verkaveling uitvoerbaar is, omdat er voldaan werd aan de voorwaarden die opgelegd werden in de *omgevingsvergunning*.



Erik Accou
algemeen directeur



Marc Heselmans
burgemeester

