



Gemeentelijk dossiernummer: O/V 920/2
Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2020072181

Aanwezig : A. Pardaen
R. De Wilde, D. Van Durme, K. Claus,
P. Van Heddeghem, H. Strobbe, L. De Gelder
P. Orbie

burgemeester-voorzitter
schepenen
algemeen directeur

BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 16 NOVEMBER 2020 TOT GEDEELTELIJKE VERGUNNING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De gemeente Wetteren ontving op 08-07-2020 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door [REDACTED]

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 07-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Brusselsesteenweg 213, 213A en 213B 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN - AFD, Sectie C, nr. 1042N, nr. 1044G.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen percelen voor 3 loten open bebouwing.

De aanvraag omvat: Het verkavelen van gronden, Stedenbouwkundige handelingen.

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.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 06-11-2020. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), deels gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Het goed is volgens datzelfde Gewestplan Origineel Centse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), deels gelegen in bufferzone. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 14.4.5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt: De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Het goed is eveneens gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Neerhonderd goedgekeurd op 20/12/2002.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het RUP 'Neerhonderd' primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van dit RUP.

Andere voorschriften

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Cewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013 Vlaamse Regering
Gewestelijke	Wegen voor voetgangersverkeer	29/4/1997 Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Overweiven van baangrachten	10/2/2005-Deputatie
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Cewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 - Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

Brusselsesteenweg - ontwerp rooilijnplan

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevogd als bijlage I en II, maar wel op bijlage III (stadsontwikkelingsproject) van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient een project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Externe adviezen

De adviezen werden opgevraagd op 07/06/2020. Volgende adviesinstanties werden om advies gevraagd:

- Agentschap Wegen en Verkeer – District Sint-Niklaas. Het advies werd ontvangen op 08/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig.
- Proximus. Het advies werd ontvangen op 17/08/2020 en is gunstig.
- Fluvius. Er werd geen advies ontvangen.
- Farys. Er werd geen advies ontvangen.
- Telenet. Het advies werd ontvangen op 03/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig.
- Infrastructuur Weteren. Het advies werd ontvangen op 03/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag volgt de gewone procedure, zoals bepaald volgens het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10/08/2020 tot en met 08/09/2020 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

Beoordeling en motivatie

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (i eventueel historiek)

Historiek

V.112/2 - verkavelen van perceel in 3 loten voor open bebouwing - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 06/10/2012 en vervallen

B/2013/277 - inbuizen van een gracht over 36m - vergunningsaanvraag geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 03/02/2014

B/2013/328 - reliëfwijziging; bouwrijp maken perceel - vergunningsaanvraag geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 24/03/2014

Beschrijving

Het betreft hier twee percelen gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in Weteren. De omgeving wordt gekenmerkt door enkele vrijstaande woningen, enkele loodsen en handelsgebouwen. De aanvraag betreft het verkavelen van de gronden in drie loten voor open bebouwing. De percelen liggen momenteel grotendeels braakliggend en zijn in gebruik als weiland. Aan de voorzijde van de eigendom is er een talud aanwezig die begroeid is met bomen. Halverwege aan de linkerzijde is er een klein bijgebouw opgericht.

De bomen worden gerooid en de berm wordt verwijderd. De gracht wordt volledig gedempt. Het terrein wordt nagenoeg volledig opgehoogd, met een ophoging van gemiddeld meer dan 1m.

Er worden drie loten voor open bebouwing voorzien, met perceelbreedtes van ongeveer 18,50m per lot en dieptes van ongeveer 50m. De achtergelegen gedeeltes van de percelen worden uit de verkaveling gesloten.

Per lot wordt een vrijstaande bouwzone voorzien, opgericht op 8m van de voorste perceelgrens en op de loten zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, inclusief zorgwoningen. De bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed, de bouwzones zijn maximaal 15m diep. De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen, indien de woningen worden afgewerkt met een zadeldak kan dit als extra bouwlaag ingericht worden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Neerhonderd blijven behouden in het verkavelingsconcept.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het RUP Neerhonderd. De verkaveling voorziet in de creatie van 3 loten die volledig in overeenstemming zijn met de bepalingen en voorschriften van het RUP Neerhonderd.

De aanvraag voldoet ook aan de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein, elke woning dient individueel te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Er wordt tijdens de verkavelingsfase geen verharding aangelegd, zodat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan:

- Agentschap Wegen en Verkeer - District Sint-Niklaas. Het advies werd ontvangen op 08/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig.

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0090001 van 42,6 -49 tot 42,6 +1)
 - de rooilijn ligt op 13 meter volgens B/1922.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - de bouwlijn ligt op 21 meter

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 43.4, VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap

"Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke

vergunningaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N9, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWW/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.
- Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

De vergunningaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Langs de N9 en op de locatie van de vergunningaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt in functie van de verkeersveiligheid. Elke toegang betekent een conflictpunt voor de andere weggebruikers. De beperking van het aantal en de omvang van de conflictpunten heeft een gunstig effect op de verkeersveiligheid.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat lot 1 en 2 voorzien worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter. De toegang van lot 3 mag maximum 4,5 breed zij. Ter hoogte van de perceelsgrens met het openbaar domein, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein.

Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare

weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder volgende voorwaarden:

- de gemeenschappelijke toegang van lot 1 en 2 moet worden beperkt tot maximaal 7 meter breedte door het aanbrengen van een niet-overrijdbare scheiding op de perceelsgrens met het openbaar domein,
- de toegang van lot 3 moet worden beperkt tot maximaal 4,5 meter breedte door het aanbrengen van een niet-overrijdbare scheiding op de perceelsgrens met het openbaar domein.

Dit advies wordt bijgetreden.

- Proximus. Het advies werd ontvangen op 17/08/2020 en 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.

Dit advies wordt bijgetreden.

- Telenet. Het advies werd ontvangen op 03/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig.
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

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

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

Dit advies wordt bijgetreden.

Infrastructuur Weteren. Het advies werd ontvangen op 03/09/2020 en is voorwaardelijk gunstig:

o Riolering

- Zuivering:

De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden.

Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk.

Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont.

De gemeente Weteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006 opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden.

Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is een éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. Er dient hiervoor verplicht gebruik gemaakt te worden van de wachtaansluitputjes.

Als entiteit wordt beschouwd:

- elke woongegelegenheid die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
 - winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen;
- Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website van de gemeente.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput.

Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.

Voor de aansluiting van het regenwater dient verplicht gebruik gemaakt van de wachtaansluitputjes RWA.

- Keuring van privériolering:

Het MB van 23 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname.

Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.swv.be.

Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 3, 2630 Aartselaar.

Het advies van de dienst Infrastructuur is geen garantie voor het ontvangen van een positief keuringsattest. De aanvrager blijft verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering, en bijgevolg voor het al dan niet ontvangen van een positief keuringsattest. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.

- **Septische put:**

De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten.

Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk verminderd worden.

Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.

- **Openbaar domein**

- **Bestaande toestand van het openbaar domein:**

De dienst Infrastructuur gaat er van uit dat de toestand van het openbaar domein door de aanvrager voldoende is gekend en dus rekening houdt met de toestand ervan en bijgevolg zal dit project geen aanleiding geven tot eventuele directe en eventuele latere aanpassingen aan de huidige toestand van het openbaar domein. In eerste instantie dienen alle mogelijke scenario's op privaat domein bekeken te zijn.

Indien al deze scenario's bekeken zijn en hieruit blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk blijkt voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning.

- **Overwelling:**

Per lot dient een overwelling van de baangracht voorzien te worden.

De overwelling dient uitgevoerd conform de beslissing van de gemeenteraad van 16 december 2004. Concreet betekent dit dat:

- De overwelling heeft een maximale breedte van 5,00 m.
- het overwellingselement een minimale diameter van 500 mm heeft en aangelegd wordt met een overdiepte van 5 cm.
- Er dienen prefab betonnen kopmuren geplaatst. Dikte van de kopmuur is minimaal 20 cm. Afschuining van 5x5 cm.
- De betonbuizen dienen geplaatst te worden in een volledig ontruimde grachtbodem. Ze worden geplaatst zonder schade toe te brengen aan de grachtkanten en zonder schade toe te brengen aan mogelijk aanwezige nutsleidingen. De toegebrachte schade valt volledig ten laste van de vergunninghouder.
- De bouwheer zal aan het gemeentebestuur schriftelijk bericht geven van de aanvang van de werken. De werken moeten voltooid zijn binnen de maand na de aanvang ervan.
- De bouwheer of zijn rechtsverkrijger is te allen tijde verantwoordelijk voor de goede staat en werking van de overwelling. Hij is verplicht de overwelling te ruimen en vrij te houden van alle obstakels die een goede afwatering verhinderen.

Dit advies wordt gedeeltelijk bijgetreden. De oprit voor loten 1 en 2 dient gemeenschappelijk genomen te worden, dit impliceert dat ook de overwelling van de gracht voor deze loten gemeenschappelijk dient te gebeuren. Deze kan maximaal 7,50m breed zijn.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek heeft plaats gevonden van 10/08/2020 tot en met 08/09/2020. In het kader van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Natuurtoets

De percelen zijn momenteel grotendeels onbebouwd en anderzijds in gebruik als weide. De percelen zijn volgens de biologische waarderingskaart gekend als een biologisch minder waardevol complex bestaande uit soortenarm permanent cultuurgrasland. Daarbij staan aan de voorzijde van het perceel ook enkele loofbomen. Door het verkavelen van de gronden wordt geen natuur aangetast, zodat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

MER screening

De loten worden opgericht binnen een woongebied die bestaat uit verspreide bebouwing in open en halfopen vorm, zodat het verkavelingsconcept inpasbaar is.

Op vlak van mobiliteit is een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten, gezien het een project met drie woningen betreft. Alle voertuigen kunnen op eigen terrein gestald worden, gezien de ruime bouwzones en loten.

Zoals onder 'waternoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water. De individuele woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het betreft hier een verkaveling bestaande uit drie loten voor open bebouwing, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen, de verkaveling voldoet aan de voorschriften van het RJP Neerhonderd:

Er zijn voorwaardelijk gunstige adviezen van de nutsmaatschappijen, deze worden allen bijgetreden:

Het advies van Infrastructuur Weteren, dat voorwaardelijk gunstig is, wordt gedeeltelijk bijgetreden:

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - District Sint-Niklaas is voorwaardelijk gunstig, dit advies wordt bijgetreden:

In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein:

De aanvraag handelt over het verdelen van een perceel in drie loten voor open bebouwing:

De nabije omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen ééngezinwoningen met variërende breedtes. Het verkavelingsconcept zorgt voor een optimaal ruimtegebruik en voorziet in voldoende ruime loten:

De bouwzones van de woningen worden voldoende ruim opgevat, en er is voorzien in voldoende diepe tuinzones:

Bovendien zijn de loten en tuinzones goed georiënteerd:

Op vlak van verkeersveiligheid dient het aantal toegangen en opritten beperkt te worden, evenals het aantal overwelvingen van de baangracht: hiertoe dienen lot 1 en 2 een gezamenlijke overwelving en oprit te hebben van maximaal 7m, de oprit voor lot 3 bedraagt maximaal 4,50m.

Er is geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen door het verkavelen van het perceel in drie bouwloten:

De aanvraag voorziet ook een aanzienlijke reliëfwijziging door het ophogen van het volledige terrein met meer dan 1m; en het verwijderen van de berm;

Deze reliëfwijziging heeft een zeer grote impact op het straatbeeld en doet het natuurlijk reliëf van de omgeving teniet;

Er kan niet ingestemd worden met deze algehele ophoging van het terrein, enkel kan er bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen voorzien worden in een hoger vloerpeil dan het bestaande niveau, om zo dichterbij het niveau van de voorliggende weg te komen; reliëfwijzigingen dienen dan ook beperkt te worden tot de bouwzone;

De draagkracht van de omgeving of de percelen wordt niet overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren;

De aanvraag dient gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden;

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te weigeren:

- Het ophogen van het volledige terrein
- Het dempen van de gracht

Te vergunnen:

- Het verkavelen van het perceel in drie loten voor open bebouwing
- Het slopen van het vrijstaand bijgebouw
- Het verwijderen van de berm en het rooien van enkele bomen

Voorwaarden

De stedenbouwkundige voorschriften van RUP Neerhonderd worden integraal overgenomen.

Bij het bouwen van de woningen worden de reliëfwijzigingen beperkt tot de bouwzone +1,50m rondom de bouwzone en de zone van de oprit.

De toegangen tot de loten dienen genomen te worden volgens de bepalingen van de wegbeheerder, zie hiervoor het advies.

Het reliëf van het terrein kan niet gewijzigd worden, buiten het verwijderen van de berm. Hiertoe dient het niveau ter hoogte van de berm te variëren tussen minimaal 19,30m en maximaal 20,20m. Alle afgegraven grond dient volledig van het terrein verwijderd te worden.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Weteren dienen strikt te worden nageleefd.

De verkaveling is slecht uitvoerbaar en de loten zijn pas verkoopbaar na het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest. Hiertoe dient het vrijstaand bijgebouw gesloopt te worden, moet de berm verwijderd worden, en moeten alle financiële verplichtingen aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in

zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning CEDEELTELIJKE af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Te weigeren:

- Het ophogen van het volledige terrein
- Het dempen van de gracht

Te vergunnen:

- Het verkavelen van het perceel in drie loten voor open bebouwing
- Het slopen van het vrijstaand bijgebouw
- Het verwijderen van de berm en het rooien van enkele bomen

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden vergund:

WETTEREN 1 AFD, sectie C, perceel: 1042/00N000 Brusselsesteenweg 213	Verwijderen van vrijstaande gebouwen
---	--------------------------------------

Voorwaarden

De stedenbouwkundige voorschriften van RUP Neerhonderd worden integraal overgenomen.

Bij het bouwen van de woningen worden de reliëfwijzigingen beperkt tot de bouwzone +1,50m rondom de bouwzone en de zone van de oprit.

De toegangen tot de loten dienen genomen te worden volgens de bepalingen van de wegbeheerder, zie hiervoor het advies.

Het reliëf van het terrein kan niet gewijzigd worden, buiten het verwijderen van de berm. Hiertoe dient het niveau ter hoogte van de berm te variëren tussen minimaal 19,30m en maximaal 20,20m. Alle afgegraven grond dient volledig van het terrein verwijderd te worden.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden voorzien in het advies van infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd.

De verkaveling is slecht uitvoerbaar en de loten zijn pas verkoopbaar na het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest. Hiertoe dient het vrijstaand bijgebouw gesloopt te worden, moet de berm verwijderd worden, en moeten alle financiële verplichtingen aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn.

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 twee of drie jaar 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 die dierlijke mest afkomstig van een of meerdere diersoorten en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd, in geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaamde, bijzondere voorwaarden geldend.

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 voor de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op aanschadevergoeding 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 5.4.3 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 deel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen ophoffing 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 adviesinstantie 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 Politieke 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 59;

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 bevestigde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 51,1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering. Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1. de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2. de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3. het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt. De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid. Als niet alle stukken als vermeld in artikel 55, 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 forfaitair uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Vanwege het college:

De algemeen directeur
Pieter Orbie

De burgemeester
Alain Pardaen



