



WACHTEBEKE

de heer Erik Auman
Gentse Steenweg 233
9160 Lokeren

uw bericht van	ID omgevingsplatform	datum
	OMV_2024089738	9/09/2024
vragen naar	telefoon	intern nummer
		gemeente
Bram Bossuyt	09/3377725	85/24

Betreft : slopen van bestaande bebouwing - oprichten van 4 woningen

Geachte,

Naar aanleiding van uw ingediende aanvraag, strekkende tot het slopen van bestaande bebouwing - oprichten van 4 woningen, op het perceel Molenstraat 7, 9 en 11, Wachtebeke, ter plaatse (afd. 2) sectie B 2360 N10, (afd. 2) sectie B 2360 W5, (afd. 2) sectie B 2360 X5 en (afd. 2) sectie B 2360 V5, heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 september 2024 beslist u mee te delen dat een **vergunning met voorwaarden** is afgeleverd.

Gelieve de bijgevoegde gele affiche uit te hangen op een plaats waar het terrein paalt aan een openbare weg, of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg. De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.

De gele affiche dient uit te hangen voor de periode van **18/09/2024 t.e.m. 17/10/2024**. Dit wordt gecontroleerd door onze diensten.

Lise Gosseye
Algemeen Directeur



Rudy Van Cronenburg
Burgemeester



OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraagnr.: 85/24

Omgevingsnummer: OMV_2024089738

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Erik Auman wonende te Gentse Steenweg 233 te 9160 Lokeren ontvangen op 1 juli 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juli 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Molenstraat 7, 9 en 11, 9185 Wachtebeke en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 2360 N10, (afd. 2) sectie B 2360 W5, (afd. 2) sectie B 2360 X5 en (afd. 2) sectie B 2360 V5.

Het betreft een aanvraag tot **slopen van bestaande bebouwing - oprichten van 4 woningen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 september 2024:

Beschrijving van de aanvraag:

De aanvraag behelst het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 woningen.

Beschrijving van de locatie:

Op het perceel situeren zich drie halfopen ééngezinswoningen. Het hoofdvolume van de woningen bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de achtergevel van het hoofdgebouw zijn er telkens uitbouwen. Met daarnaast ook bij twee woningen uitbouwen aan de zijgevel en voorgevel. De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Beschrijving van de omgeving:

Het perceel maakt deel uit van een groepswoningbouwproject van 2 woningen opgericht in 1950 en 1 woning als onderdeel van een groepswoningbouwproject opgericht in 1933. Typierend voor de woningen is de gelijke architecturale en esthetische opbouw (2 bouwlagen, plat dak, beige/geel gevelmuren, ...). De woningen zijn gelegen in een verbindingsstraat tussen 2 bebouwde invalswegen naar het dorpscentrum.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is voornamelijk van het type gesloten en in mindere mate halfopen bebouwing. De voornaamste functie in de onmiddellijke omgeving is wonen.

Watertoets:

Het ontwerp voorziet per ééngezinswoning in de plaatsing van één hemelwaterput met een inhoudsvermogen van 7.500 liter met een overstort op een bovengrondse

infiltratievoorziening (wadi). Voor lot 1 en lot 4 heeft de wadi een infiltratieoppervlakte van 8m² en een infiltratievolume van 3.500 liter. Voor lot 2 en lot 3 heeft de wadi een infiltratieoppervlakte van 9,5m² en een infiltratievolume van 4.050 liter. De infiltratievoorzieningen hebben een overstort op de openbare riolering. Het ontwerp is verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Het perceel van deze aanvraag ligt volgens het watertoetsbesluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 niet in een overstromingsgevoelig gebied. Er zijn aldus geen nadelige effecten te verwachten.

Project MER-screening:

Overwegende dat er een project-m.e.r.-screening is uitgevoerd en dat uit de screening blijkt dat de mogelijke milieueffecten van dit project niet aanzienlijk zijn en er aldus geen project MER nodig is.

Ruimtelijk rendement:

De aanvraag betreft hier het bouwen van vier ééngezinswoningen gelegen in een woongebied. Dit is een iets grotere densiteit dan drie ééngezinswoningen. Dit verdichtingsproject bevindt zich in het contouurgebied voor nieuwe woonontwikkelingen met kans op verdichting gezien de ligging op wandelafstand van de voorzieningen. De ruimte wordt aldus zo spaarzaam mogelijk gebruikt en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

Beoordeling van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in woongebied volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";

Overwegende dat de aanvraag niet in strijd is met deze bestemming;

Overwegende dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt vooraleer de ééngezinswoningen worden opgericht, dat er aldus over gewaakt dient te worden dat asbesthoudende materialen met de nodige voorzichtigheid dienen verwijderd te worden en dat alle materialen afkomstig van de te slopen volumes onmiddellijk worden hergebruikt of conform de van kracht zijnde wetgeving afgevoerd;

Overwegende dat volgens de aanvraag woning Molenhoek nr. 7 volledig wordt gesloopt, dat deze halfopen woning paalt aan de woning Molenhoek nr. 5, dat er over gewaakt dient te worden dat de vrijgekomen gevelmuur van de aanpalende woning rechts (Molenhoek 5) op een esthetische manier wordt afgewerkt, dat er over gewaakt dient te worden dat de stabiliteit van de aanpalende woning rechts niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat woning nr. 7 een halfopen bebouwing betreft met een beperkte voorgevelbreedte van ca 5m en zonder bouwvrije zijdelingse strook, dat het slopen van deze woning en de oprichting van de 4 geschakelde woningen impliceert dat woning nr. 5 verandert van een typologie van gesloten naar halfopen bebouwing zonder bouwvrije zijdelingse strook, dat dit in regel niet wordt toegestaan, dat dit hier kan aanvaard worden gezien de inplanting van de bestaande bebouwing in deze straat, dat hierdoor het concept van de straat niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat volgens de aanvraag er vier ééngezinswoningen worden opgericht, namelijk 2 halfopen woningen en 2 gesloten woningen, dat volgens de aanvraag de woningen bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 6,03m t.o.v. de vloerplas, dat er aan de gesloten woningen een uitbouw is ter hoogte van de achtergevel bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,03m, dat de bouwdiepte voor de halfopen woningen op het gelijkvloers en op de verdieping 12m bedraagt, dat de bouwdiepte voor de gesloten woningen op het gelijkvloers 15m bedraagt en op de verdieping 12m bedraagt, dat dit aldus bescheiden ééngezinswoningen zijn waardoor de impact op de omliggende bebouwing beperkt is;

Overwegende dat de woningen worden ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen, dat de woningen worden ingeplant op minimum 6m van de rooilijn, dat dit te verantwoorden is gezien het bescheiden karakter van de woningen, dat iedere woning

beschikt over een tuin met een diepte van minimum 15m, dat bovenstaande afmetingen, dimensies en inplanting zich integreren in deze omgeving;

Overwegende dat de gevels van de woningen worden afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen, dat er als schrijnwerk wordt gekozen voor zwart PVC, dat dit kleuren en materialen zijn die zich integreren in de omgeving;

Overwegende dat volgens de aanvraag de gesloten ééngezinswoningen een inpandige garage hebben, dat er daarnaast nog een oprit is met een breedte van circa 3m (afgeschaald) ter hoogte van de rooilijn, dat dit voldoende is voor het stallen van minimum twee voertuigen op eigen terrein;

Overwegende dat volgens de aanvraag bij de halfopen woningen een carport wordt opgericht bestaande uit één bouwlaag en afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 2,46m, dat de carport een grondoppervlakte heeft van 18m², dat de carport wordt ingeplant in de zijtuinstrook op minimum 2m voorbij de voorgevelbouwlijn van de woningen en niet voorbij de achtergevelbouwlijn van de woningen, dat het een volledig open constructie betreft, dat er voor de carport nog een oprit ligt met een breedte van circa 2,5m (afgeschaald) ter hoogte van de rooilijn, dat dit voldoende is voor het stallen van minimum twee voertuigen op eigen terrein, dat aldus deze afmetingen, dimensies en inplanting aanvaardbaar zijn voor deze omgeving;

Overwegende dat volgens de aanvraag de opritten worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende koffer, dat de terrassen worden aangelegd met een niet-waterdoorlatende verharding waarvan het hemelwater afwatert en infiltreert in de tuinzone, dat dit voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater;

Overwegende dat er in het kader van het beperkt openbaar onderzoek dat liep van 22/07/2024 t.e.m. 20/08/2024 geen bezwaren of opmerkingen werden ingediend;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 augustus 2024;

Gelet op het gunstig advies van de Brandweerzone Centrum van 19 juli 2024;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep en RIOP betreffende de riolering en drinkwaterdistributie van 12 augustus 2024;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus van 25 juli 2024;

Gelet op het gunstig advies van Wyre van 22 juli 2024;

Overwegende dat, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht en het geheel zich integreert in de omgeving.

Conclusie:

Gunstig advies mits:

- alle voorwaarden gesteld in de adviezen van de nutsmaatschappijen en de Brandweerzone Centrum dienen nageleefd te worden;
- alle materialen afkomstig van de te slopen volumes worden onmiddellijk hergebruikt en conform de van kracht zijnde wetgeving afgevoerd, in het bijzonder indien de te slopen constructie asbest bevat dient hieraan de nodige aandacht m.b.t. de afbraak en afvoer te worden besteed en alle veiligheidsmaatregelen in acht genomen:

De bouwheer mag enkel hechtgebonden asbest (bvb. asbestgolfplaten, asbestleien, ...) die niet of slechts licht beschadigd zijn zelf verwijderen. Niet-hechtgebonden of zwaar beschadigde hechtgebonden asbest mag enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaars (lijst erkende asbestverwijderaars raadpleegbaar op www.werk.belgie.be/lijst_asbestverwijderaars.aspx).

Bij het verwijderen moeten volgende maatregelen genomen worden om vezelverspreiding en blootstelling van personen aan asbestvezels te voorkomen:

- bevochtigen of fixeren van elementen;
- elementen één voor één manueel verwijderen;
- materialen niet gooien of breken;
- materialen opslaan in gesloten verpakking;
- voor persoonlijke bescherming wordt gebruik gemaakt van een stofmasker type P3 of gelijkwaardig.

Het gebruik van mechanische werktuigen (slijpschijven, boormachines, ...) alsook het gebruik van hogedrukreinigers en luchtcompressoren voor bewerken, snijden of schoonmaken van asbesthoudende materialen is verboden!
Bij de opslag en het vervoer van asbesthoudende materialen dienen de nodige maatregelen te worden genomen om ervoor te zorgen dat geen asbestdeeltjes in het milieu kunnen terechtkomen.

- alle waterdoorlatende verharding is voor zowel de verharding, de fundering als de ondergrond afdoende infiltrerend ifv een volledige infiltratie van regenwater op eigen terrein;
- de voorziene verharding blijft beperkt tot hetgeen wordt aangevraagd of hetgeen kan aangelegd conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit. Extra aandacht voor een kwalitatieve groeninvulling in de voortuin;
- er over gewaakt wordt dat de sloopwerken die worden uitgevoerd geen abnormale extra hinder of veiligheidsrisico's veroorzaken naar de aanpalende eigendommen en het openbaar domein;
- alle vrijgekomen muren van de constructies van het aanpalende perceel (Molenhoek 5) die zich op de perceelsgrens bevinden dienen op kosten van de bouwheer afdoende geïsoleerd (voor de vrijgekomen muur van de bouwvolumes met een woonfunctie) te worden en op een esthetische, waterdichte, kwalitatieve en technisch correcte manier te worden afgewerkt in samenspraak met de eigenaar van de muur;
- een signalatievergunning is vereist indien inbeslagname van het openbaar domein ifv uitvoering van de werken;
- bij uitgebreide inname openbaar domein dient er tijdig toestemming te worden aangevraagd en verkregen van het gemeentebestuur;
- aanpassingen aan het openbaar domein zijn ten laste van de aanvrager.

Externe adviezen

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 augustus 2024;
Gelet op het gunstig advies van de Brandweerzone Centrum van 19 juli 2024;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep en RIOP betreffende de riolering en drinkwaterdistributie van 12 augustus 2024;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus van 25 juli 2024;
Gelet op het gunstig advies van Wyre van 22 juli 2024.

Openbaar onderzoek

Er werd een beperkt openbaar onderzoek gehouden van 22/07/2024 t.e.m. 20/08/2024. Tijdens dit openbaar onderzoek werden er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Plannen van aanleg/verkaveling:

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone KB d.d. 14/9/1977 gelegen in woongebied.

De woongebieden:

Waarvoor volgens artikel 5.1.0 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing zijn:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten

worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.
De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming

De aanvraag is principieel niet in strijd met de geldende plannen van aanleg, zoals hierboven beschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

- Gemeentelijke verordening betreffende beplantingen (MB 1/02/1996)
- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (B.S. 7 mei 1997).
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (B.S. 8 november 2004).
- Besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven (B.S. 10 augustus 2005).
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband (B.S. 9 juni 2017)

Beoordeling

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in woongebied volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";

Overwegende dat de aanvraag niet in strijd is met deze bestemming;

Overwegende dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt vooraleer de ééngezinswoningen worden opgericht, dat er aldus over gewaakt dient te worden dat asbesthoudende materialen met de nodige voorzichtigheid dienen verwijderd te worden en dat alle materialen afkomstig van de te slopen volumes onmiddellijk worden hergebruikt of conform de van kracht zijnde wetgeving afgevoerd;

Overwegende dat volgens de aanvraag woning Molenhoek nr. 7 volledig wordt gesloopt, dat deze halfopen woning paalt aan de woning Molenhoek nr. 5, dat er over gewaakt dient te worden dat de vrijgekomen gevelmuur van de aanpalende woning rechts (Molenhoek 5) op een esthetische manier wordt afgewerkt, dat er over gewaakt dient te worden dat de stabiliteit van de aanpalende woning rechts niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat woning nr. 7 een halfopen bebouwing betreft met een beperkte voorgevelbreedte van ca 5m en zonder bouwvrije zijdelingse strook, dat het slopen van deze woning en de oprichting van de 4 geschakelde woningen impliceert dat woning nr. 5 verandert van een typologie van gesloten naar halfopen bebouwing zonder bouwvrije zijdelingse strook, dat dit in regel niet wordt toegestaan, dat dit hier kan aanvaard worden gezien de inplanting van de bestaande bebouwing in deze straat, dat hierdoor het concept van de straat niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat volgens de aanvraag er vier ééngezinswoningen worden opgericht, namelijk 2 halfopen woningen en 2 gesloten woningen, dat volgens de aanvraag de woningen bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 6,03m t.o.v. de vloerplas, dat er aan de gesloten woningen een uitbouw is ter hoogte van de achtergevel bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,03m, dat de bouwdiepte voor de halfopen woningen op het gelijkvloers en op de verdieping 12m bedraagt, dat de bouwdiepte voor de gesloten woningen op het gelijkvloers 15m bedraagt en op de verdieping 12m bedraagt, dat dit aldus bescheiden ééngezinswoningen zijn waardoor de impact op de omliggende bebouwing beperkt is;

Overwegende dat de woningen worden ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen, dat de woningen worden ingeplant op minimum 6m van de rooilijn, dat dit te verantwoorden is gezien het bescheiden karakter van de woningen, dat iedere woning beschikt over een tuin met een diepte van minimum 15m, dat bovenstaande afmetingen, dimensies en inplanting zich integreren in deze omgeving;

Overwegende dat de gevels van de woningen worden afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen, dat er als schrijnwerk wordt gekozen voor zwart PVC, dat dit kleuren en materialen zijn die zich integreren in de omgeving;

Overwegende dat volgens de aanvraag de gesloten ééngezinswoningen een inpandige garage hebben, dat er daarnaast nog een oprit is met een breedte van circa 3m (afgeschaald) ter hoogte van de rooilijn, dat dit voldoende is voor het stallen van minimum twee voertuigen op eigen terrein;

Overwegende dat volgens de aanvraag bij de halfopen woningen een carport wordt opgericht bestaande uit één bouwlaag en afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 2,46m, dat de carport een grondoppervlakte heeft van 18m², dat de carport wordt ingeplant in de zijtuinstrook op minimum 2m voorbij de voorgevelbouwlijn van de woningen en niet voorbij de achtergevelbouwlijn van de woningen, dat het een volledig open constructie betreft, dat er voor de carport nog een oprit ligt met een breedte van circa 2,5m (afgeschaald) ter hoogte van de rooilijn, dat dit voldoende is voor het stallen van minimum twee voertuigen op eigen terrein, dat aldus deze afmetingen, dimensies en inplanting aanvaardbaar zijn voor deze omgeving;

Overwegende dat volgens de aanvraag de opritten worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende koffer, dat de terrassen worden aangelegd met een niet-waterdoorlatende verharding waarvan het hemelwater afwatert en infiltreert in de tuinzone, dat dit voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater;

Overwegende dat er in het kader van het beperkt openbaar onderzoek dat liep van 22/07/2024 t.e.m. 20/08/2024 geen bezwaren of opmerkingen werden ingediend;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 2 augustus 2024;

Gelet op het gunstig advies van de Brandweerzone Centrum van 19 juli 2024;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep en RIOP betreffende de riolering en drinkwaterdistributie van 12 augustus 2024;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus van 25 juli 2024;

Gelet op het gunstig advies van Wyre van 22 juli 2024;

Overwegende dat, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht en het geheel zich integreert in de omgeving.

Besluit:

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 SEPTEMBER 2024 HET VOLGENDE:

Voorwaardelijke vergunning

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager onder de volgende voorwaarden:

- **alle voorwaarden gesteld in de adviezen van de nutsmaatschappijen en de Brandweerzone Centrum dienen nageleefd te worden;**
- **alle materialen afkomstig van de te slopen volumes worden onmiddellijk hergebruikt en conform de van kracht zijnde wetgeving afgevoerd, in het bijzonder indien de te slopen constructie asbest bevat dient hieraan de nodige aandacht m.b.t. de afbraak en afvoer te worden besteed en alle veiligheidsmaatregelen in acht genomen:**

De bouwheer mag enkel hechtgebonden asbest (bvb. asbestgolfplaten, asbestleien, ...) die niet of slechts licht beschadigd zijn zelf verwijderen. Niet-hechtgebonden of zwaar beschadigde hechtgebonden asbest mag enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar (lijst erkende asbestverwijderaars raadpleegbaar op www.werk.belgie.be/lijst_asbestverwijderaars.aspx).

Bij het verwijderen moeten volgende maatregelen genomen worden om vezelverspreiding en blootstelling van personen aan asbestvezels te voorkomen:

- **bevochtigen of fixeren van elementen;**
- **elementen één voor één manueel verwijderen;**
- **materialen niet gooien of breken;**
- **materialen opslaan in gesloten verpakking;**
- **voor persoonlijke bescherming wordt gebruik gemaakt van een stofmasker type P3 of gelijkwaardig.**

Het gebruik van mechanische werktuigen (slijpschijven, boormachines, ...) alsook het gebruik van hogedrukreinigers en luchtcompressoren voor bewerken, snijden of schoonmaken van asbesthoudende materialen is verboden!

Bij de opslag en het vervoer van asbesthoudende materialen dienen de nodige maatregelen te worden genomen om ervoor te zorgen dat geen asbestdeeltjes in het milieu kunnen terechtkomen.

- **alle waterdoorlatende verharding is voor zowel de verharding, de fundering als de ondergrond afdoende infiltrerend ifv een volledige infiltratie van regenwater op eigen terrein;**
- **de voorziene verharding blijft beperkt tot hetgeen wordt aangevraagd of hetgeen kan aangelegd conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit. Extra aandacht voor een kwalitatieve groeninvulling in de voortuin;**
- **er over gewaakt wordt dat de sloopwerken die worden uitgevoerd geen abnormale extra hinder of veiligheidsrisico's veroorzaken naar de aanpalende eigendommen en het openbaar domein;**
- **alle vrijgekomen muren van de constructies van het aanpalende perceel (Molenhoek 5) die zich op de perceelsgrens bevinden dienen op kosten van de bouwheer afdoende geïsoleerd (voor de vrijgekomen muur van de bouwvolumes met een woonfunctie) te worden en op een esthetische, waterdichte, kwalitatieve en technisch correcte manier te worden afgewerkt in samenspraak met de eigenaar van de muur;**

- een signalisatievergunning is vereist indien inbeslagname van het openbaar domein ifv uitvoering van de werken;
- bij uitgebreide inname openbaar domein dient er tijdig toestemming te worden aangevraagd en verkregen van het gemeentebestuur;
- aanpassingen aan het openbaar domein zijn ten laste van de aanvrager;
- conform de beslissing van de gemeenteraad van 24 september 2009 betreffende het 'reglement met betrekking tot het verplichten van een septische put' dient er een septische put te worden aangelegd.

Bij rioleringsaansluiting dient voorafgaandelijk toelating gevraagd te worden aan de Watergroep. Dit geldt in alle gevallen, ook al is het bouwperceel gelegen in een goedgekeurde verkaveling waar er reeds huisaansluitputjes voorzien zijn. Sinds 1 juli 2011 is de verplichte keuring van het privaat rioleringsstelsel opgenomen in het Algemeen Waterverkoopreglement.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn, of andere juridisch afdwingbare afspraken of contracten. Verder dient te worden voldaan aan alle relevante wetgeving en reglementering.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden,

conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep) **HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg**

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 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.

Art. 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° 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.

Art. 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

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

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

Art. 55.

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

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

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

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

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

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Vanwege het schepencollege, 9/09/2024:



Lise Gosseye
Algemeen Directeur



Rudy Van Cronenburg
Burgemeester

