

VOORWAARDELIJKE VERGUNNING OMGEVINGSAAVRAAG

De algemeen directeur

De burgemeester

Naam aanvrager:	Jasamin Akbas
Referentie omgevingsloket:	OMV_2023140177
Referentie gemeente:	OV/2023/308
Project:	het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen
Administratieve ligging:	Walemstraat 1 te 2860 Sint-Katelijne-Waver
Kadastrale ligging:	afdeling 1 sectie E nr. 320L3
Contactpersoon:	Dorien Dilles dorien.dilles@skw.be 015305031

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING IN ZITTING VAN 19 FEBRUARI 2024

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Jasamin Akbas wonende Liersesteenweg 481 te 2800 Mechelen, ontvangen. De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 20 oktober 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 december 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Walemstraat 1 te 2860 Sint-Katelijne-Waver, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 320L3.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen.



De aanvraag omvat: 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.

Verslag omgevingsambtenaar

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR: CONCLUSIE EN VOORWAARDEN

Titel van de aanvraag: **het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen**

De aanvraag omvat:

- Stedenbouwkundige handelingen: **ja**
- Exploitatie van ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten: **nee**
- Kleinhandelsactiviteiten: **nee**
- Vegetatiewijzigingen: **nee**

Duur vergunning: **onbepaalde duur**

Toetsing aan de regelgeving: **ok met voorwaarden**

Beoordeling goede ruimtelijke ordening: **ok**

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR: **Voorwaardelijk gunstig**

Gestelde stedenbouwkundige voorwaarden:

- te voldoen aan de richtlijnen en voorwaarden opgelegd door de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, zoals in detail beschreven in het bijgevoegde advies;
- er mogen geen terreinophogingen uitgevoerd worden buiten de ophogingen nodig om de toegangen tot de gebouwen mogelijk te maken. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven van de funderingen, dient verwijderd te worden via een erkende grondwerker of naar een erkende stortplaats;
- een attest waarin een beëdigd landmeter verklaart het bouwkader (niet alleen de voorgevelbouwlijn) uitgezet te hebben volgens het vergunde inplantingsplan dient voor aanvang van de werken bezorgd te worden aan de dienst Omgeving, cel ruimtelijke ordening. Indien de landmeter vaststelt dat dit niet mogelijk is moet de gemeentelijke dienst Omgeving hiervan op de hoogte gesteld worden vooraleer met de werken te starten;
- de fundering van de waterdoorlatende verharding moet ook waterdoorlatend aangelegd worden. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van aangepaste materialen die het water toelaten te infiltreren;
- te voldoen aan de voorwaarden in het standaardadvies van Pidpa-riolering met betrekking tot woningen gelegen in centraal gebied (oranje arcering) of collectief geoptimaliseerd gebied (groene arcering), zoals in detail beschreven in bijlage "Standaardadvies Pidpa-Riolering 10-2023".

Gestelde lasten:

- een waarborg te storten voor eventuele beschadiging van het openbaar domein voor de start van de werken. U ontvangt het overschrijvingsformulier binnenkort per post. Na de werken kan u de vrijgave van deze borg vragen via het digitale aanvraagformulier op onze website <https://www.sintkatelijnewaver.be/waARBorg-openbaar-domein> (link onderaan). De waarborg wordt u terugbetaald zodra na controle ter plaatse blijkt dat er in vergelijking met de plaatsbeschrijving voor de werken, geen schade aan het openbaar domein veroorzaakt werd als gevolg van de werken. De plaatsbeschrijving valt ten laste van de aanvrager. Indien de waarborg niet volstaat om de herstelkosten te dekken wordt een bijkomende vordering aan de aanvrager overgemaakt.

Aandachtspunten:

- inname: indien voor het uitvoeren van de vergunde werken een inname van het openbaar domein nodig is, dan dient hiervoor een aparte toelating aangevraagd te worden bij de gemeente. Meer info en aanvraagmogelijkheid via <https://www.sintkatelijnewaver.be/parkeerverbod-inname>;
- woningkwaliteitsnormen: conform het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelden er in alle soorten woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers) verschillende



minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit waaraan voldaan dient te worden. Dit gaat onder andere over rookmelders, dakisolatie, dubbele beglazing, voldoende verluchting en verlichting en dergelijke. Bij gebreke kan de woning ongeschikt verklaard worden. Meer informatie hier: <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen>;

- lichten en zichten: volgens artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek Boek 3 Goederen dient het rechtstreeks of zijdelings zicht vanop het terras naar het aanpalende erf belemmerd te worden aangezien het op minder dan 1,90 m van de perceelsgrens voorzien is. Dit kan opgelost worden door het plaatsen van een niet vergunningsplichtige tuinafsluiting conform artikel 2.1.5° van het vrijstellingsbesluit of het aanplanten van een haag conform de wettelijke plantafstanden opgenomen in artikel 3.133 van Burgerlijk Wetboek Boek 3 Goederen;
- de infiltratievoorziening dient zich volledig boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Anders is het mogelijk dat het volume en de oppervlakte niet voldoen aan de hemelwaterverordening en is de vergunning onwettig. De verplicht te plaatsen hemelwaterput en/of infiltratievoorziening dienen gebruiksklaar geïnstalleerd te worden alvorens de ingebruikname van de constructie;
- oprit: de aanvrager of zijn aannemer mag zelf geen werken aan of op het openbaar domein uitvoeren. Alle aanpassings-, verplaatsings- en aanlegwerken op het openbaar domein dienen aangevraagd te worden bij de dienst openbare werken via het digitaal loket zodat de gemeente of een aannemer dit kan komen uitvoeren. De breedte van een oprit of overwelling op het openbaar domein bedraagt maximaal 5 m. Werken aan nutsvoorzieningen zoals verplaatsen van een verlichtingspaal (Fluvius) of een grijs distributiekastje (Telenet) moet u rechtstreeks bij het nutsbedrijf aanvragen. Aanvraagmogelijkheid en info via deze link: <https://www.sintkatelijnewaver.be/product/229/aanpassingen-aan-openbaar-domein>;
- eigendomsgrenzen, erfdienstbaarheden, gemene muren en schade: vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke en zakelijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten. Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunning verlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De opdrachtgever wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het omgevingsvergunningsdecreet, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Omgeving

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Walemstraat, een lokale weg in de kern Elzestraat die de Liersesteenweg N14 verbindt met de Antwerpsesteenweg N1 en evenwijdig loopt aan de R6. Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd. Op het rechts aanpalende perceel staat een halfopen bebouwing, gekoppeld aan de volgende woning in rij. Links van het perceel van de aanvraag staan 3 open bebouwingen, gericht naar de Liersesteenweg.

Aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen.

Relevante historie

Nummer	Type	Onderwerp	Resultaat	Datum Beslissing	Vergunning verlener
STA/2023/001	Stedenbouwkundig attest	Het bouwen van een halfopen eengezinswoning	Positief	22/05/2023	College
VE/2023/019	Overige	Schenking	Vergund	19/06/2023	College

Bouw- en milieuovertredingen

Geen gekend



TOETSING AAN DE REGELGEVING

1. VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID EN PROCEDURE

Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Vergunningsprocedure:	Vereenvoudigde procedure met artikel 83
Principe van ondeelbaarheid stedenbouw/milieu/natuur/kleinhandel	De aanvraag werd getoetst aan het principe van ondeelbaarheid. Uit de toetsing is gebleken dat het principe niet wordt geschonden.
Openbaar onderzoek vereist:	neen
Aanschrijving burenen inzake werken aan scheidingsmuren (artikel 83 Omgevingsvergunningsdecreet):	Ja, met inzageperiode van 5 januari 2024 tot en met 3 februari 2024. Aantal ontvangen standpunten: 0

2. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

	Plan:	Bestemming:
Gewestplan	Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 5 augustus 1976	woongebied
GRUP	/	/
PRUP	/	/
RUP	/	/
BPA	/	/
Verkaveling	/	/

Planologische toets - Bepaling van het plan dat van toepassing is en de overeenstemming ermee.

De gewestplanbestemming is van toepassing. De aanvraag **voldoet** principieel aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige verordeningen

Hemelwaterverordening (besluit Vlaamse Regering 10 februari 2023)

Verordening van toepassing: ja

Beoordeling: **voldoet** aan deze verordening **mits**:

- er moet meer hergebruik van het hemelwater worden voorzien, nl. voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.

Toegankelijkheidsverordening (Besluit Vlaamse Regering 5 juni 2009)

Verordening van toepassing: neen

Voetgangersverkeer (Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997)

Verordening van toepassing: neen

Afvalwater

Zonering: Centraal gebied

Septische put verplicht: ja, deze dient te voldoen aan de richtlijnen opgenomen in de brochure "Waterwegwijzer – bouwen en verbouwen" van de VMM. Meer informatie omtrent de aansluiting op de riolering via Pidpa-riolering, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken.

Advies: bijkomend dient er te worden voldaan aan de richtlijnen en voorwaarden opgenomen in bijgevoegd standaardadvies van Pidpa-riolering voor woningen gelegen in een centraal gebied.

Decretale beoordelingselementen

Voldoende uitgeruste weg (artikel 4.3.5. §1 van de VCRO)

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling; het project is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Rooilijnen (Artikel 4.3.8. §1 van de VCRO)

Rooilijn: geen rooilijnplan van toepassing dus het betreft hier een feitelijke rooilijn.

Het perceel is **niet getroffen** door de **rooilijn**; de aanvraag moet niet geweigerd worden aangezien het conform is met artikel 4.3.8. §1 van de VCRO.



Watertoets (decreet van 18 juli 2003 integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018) en omzendbrief OMG/2022/1)

Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen en omvat de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Beschrijving van de ligging en overstromingsgevoeligheid:

- Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en 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. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd waaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Zoals hoger aangehaald voldoet het voorliggende ontwerp aan deze verordening. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de juistheid van de aan haar bezorgde gegevens in het voorliggende dossier op basis waarvan eventueel de nodige maatregelen worden opgelegd. Het aanleveren van de juiste gegevens en het uitvoeren van de door de gemeente opgelegde verplichtingen blijft de verantwoordelijkheid van de architect en/of de opdrachtgever. Indien hieraan niet is voldaan, kan de gemeente niet verantwoordelijk gesteld worden indien door de geplande bouwwerken toch wateroverlast zou ontstaan in de omgeving. De aanvraag **doorstaat** de watertoets.

Natuurtoets

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe. Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

Het perceel is gelegen op de huiskavel, niet gelegen in een VEN, IVON of SBZ en niet gecategoriseerd als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart. Er worden geen bomen geroid, noch enige vergunningsplichtige vegetatiewijzigingen aangevraagd.

De aanvraag **doorstaat** de natuurtoets.

Onroerend Erfgoed

Archeologienota vereist: neen

Beschermde erfgoed: neen

Mobiliteitstoets / Mobiliteitseffectenrapport (MOBER)

Mobiliteitstoets vereist: neen

Mober vereist: neen

3. ADVIEZEN

Provinciale dienst Integraal Waterbeleid (DIW)

Advies 1 (op projectversie 2): **ongunstig**, ontvangen op 27 december 2023

- Er dient een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd te worden voldoende groot en boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.
- Er moet hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.
- De geplande verharding voor de oprit en aansluitend voor de autostaanplaats dient aangelegd te worden als een karrenspoor. Enkel het deel van het verharde pad aan de zijgevel naar de voordeur wordt aanzien als noodzakelijke verharding. Het stuk pad dat nog verder loopt naar achter dient verwijderd te worden en ingericht te worden als groenzone.

Advies 2 (op projectversie 4 – officiële versie): **voorwaardelijk gunstig**, ontvangen op 8 februari 2024

- Er wordt te weinig ingezet op hergebruik, hoewel er binnen het project voldoende toepassingen voor hemelwater mogelijk zijn. Er moet hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.
- Bij voorkeur wordt de noodoverloop van het infiltratiebekken achteraan naar de RWA verwijderd. Het is gunstiger voor het watersysteem om het infiltratiebekken natuurlijk te laten overlopen naar de omliggende groenzone.

Opmerkingen omgevingsambtenaar: dit advies wordt bijgetreden. Er dient te worden voldaan aan de opgelegde richtlijnen en voorwaarden zoals opgelegd in hun advies



4. MER (besluit van 10 december 2004)

Opmaak project-MER vereist: neen

Milieueffecten – project-m.e.r. screeningsnota (besluit van 10 december 2004 inzake MER)

Betrekking op project uit bijlage III van het besluit van 10 december 2004 inzake projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER): neen, een project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

Conclusie van toetsing aan de regelgeving

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag **verenigbaar** is met de regelgeving **mits** er voldaan wordt aan de opgelegde richtlijnen en voorwaarden in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is niet gelegen in een RUP, BPA of verkaveling.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen opgenomen in artikel 4.3.1.§2 van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruime omgeving

De aanvraag betreft het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van bijhorende verhardingen.

De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen langsheen de Liersesteenweg en halfopen en gesloten eengezinswoningen langsheen de Walemstraat. De functie zijnde wonen blijft met deze aanvraag onveranderd behouden waardoor het bouwen van de woning vanzelfsprekend functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Er wordt slechts een eengezinswoning voorzien waardoor er nauwelijks impact op de mobiliteit wordt verwacht. Langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens wordt een oprit aangelegd waarop er 2 wagens achter elkaar kunnen geparkeerd worden. Op deze manier kan de parkeerdruk op eigen perceel opgevangen worden, wat positief is.

De schaal van de voorgenomen werken

Het voorgestelde bouwprofiel volgt hierbij het maximale bouwprofiel voor halfopen bebouwing dat door de gemeente toegepast wordt in de onmiddellijke en ruime omgeving. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17,0 m en de bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 13,0 m. Hierop wordt een zadeldak voorzien dat een dakbasis heeft van 9,0 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,0 m t.o.v. het maaiveld (ofwel 6,45 m t.o.v. het straatpeil) en de nokhoogte 10,50 m (ofwel 10,95 m t.o.v. het straatpeil). Voor de overige bouwdiepte wordt een plat dak voorzien.

Het voorgestelde bouwvolume is vaak voorkomend en aanvaardbaar binnen de gemeente. Het volgt daarbij het maximaal toegelaten bouwprofiel.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De voorgevelbouwlijn wordt op 5,0 m van de feitelijke rooilijn voorzien. Achteraan de woning heeft de tuinzone nog een diepte van ca. 21,0 m wat ruim voldoende is om deze als een kwalitatieve tuinzone in te richten. Achteraan de woning wordt nog een terraszone voorzien over een lengte van 4,50 m en dit over de volledige breedte van de woning. De oppervlakte bedraagt hierbij ca. 32,4 m². De resterende achtertuin wordt als groene tuinzone ingericht waardoor er gesteld kan worden dat er nog een voldoende grote, groene tuinzone behouden blijft.

Verder wordt er vooraan langsheen de linker perceelsgrens een opritzzone aangelegd over een breedte van 3,0 m en een lengte van 10,90 m, tot aan de inkomdeur in de linker zijgevel.

De rechter gevel bevindt zich op de perceelsgrens en wordt afgewerkt als een wachtgevel. Dit is per uitzondering aanvaardbaar gezien het hier gaat om een perceel met een beperkte breedte. In de toekomst, wanneer Walemstraat nr. 3 zal herbouwd worden, kan deze herbouwen tegen Walemstraat nr. 1 zodat ook nr. 3 een groene voortuinstrook kan creëren met strikt noodzakelijke verhardingen en eventueel een parkeerplaats.

Visueel-vormelijke elementen



De woning wordt afgewerkt met grijze baksteen met aluminium zwart buitenschrijnwerk wat tegenwoordig algemeen aanvaard wordt. Als accent in de voorgevel wordt een verschillend metselwerkpatroon gebruikt en aluminium zwarte gevelpanelen. Als dakbedekking wordt gekozen voor zwarte vlakke dakpannen.

Cultuurhistorische aspecten

/

Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen worden nergens toegestaan. Enkel ter hoogte van de aan te leggen toegangen tot de woning kan een beperkte reliëfwijziging aanvaard worden. Het perceel wordt genivelleerd zodat alles op een zelfde niveau wordt gehouden. Er wordt heel beperkt afgegraven.

Om aan de hemelwaterverordening te voldoen wordt er zowel in de achtertuin als in de voortuin een wadi aangelegd, als een plaatselijk verdiepte kom.

Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven van de funderingen en putten, dient verwijderd te worden via een erkende grondwerker of naar een erkende stortplaats.

Hinderaspecten met betrekking tot gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanpalende eigenaars hebben geen bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Er worden dan ook geen bijkomende hindernisaspecten verwacht.

Lichten en zichten (artikel 675 tot en met 680 bis van het burgerlijk wetboek)

De aanvraag **voldoet** aan deze bepalingen mits het rechtstreeks zicht vanop het terras naar het aanpalend perceel wordt belemmerd door het plaatsen van een niet vergunningsplichtige tuinafsluiting of het aanplanten van een haag rekening houdend met de wettelijke plantafstanden.

Conclusie van de goede ruimtelijke ordening

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag **verenigbaar** is met de goede ruimtelijke ordening.

BESPREKING VAN ONTVANGEN STANDPUNTEN (Artikel 83 inzake wijziging gemene muren)

Er werden geen bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 19 FEBRUARI 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aangevraagd door Jasamin Akbas wonende Liersesteenweg 481 te 2800 Mechelen. De vergunning wordt afgegeven en volgende voorwaarden en lasten worden opgelegd:

Gestelde stedenbouwkundige voorwaarden:

- te voldoen aan de richtlijnen en voorwaarden opgelegd door de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, zoals in detail beschreven in het bijgevoegde advies;
- er mogen geen terreinophogingen uitgevoerd worden buiten de ophogingen nodig om de toegangen tot de gebouwen mogelijk te maken. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven van de funderingen, dient verwijderd te worden via een erkende grondwerker of naar een erkende stortplaats;
- een attest waarin een beëdigd landmeter verklaart het bouwkader (niet alleen de voorgevelbouwlijn) uitgezet te hebben volgens het vergunde inplantingsplan dient voor aanvang van de werken bezorgd te worden aan de dienst Omgeving, cel ruimtelijke ordening. Indien de landmeter vaststelt dat dit niet mogelijk is moet de gemeentelijke dienst Omgeving hiervan op de hoogte gesteld worden vooraleer met de werken te starten;
- de fundering van de waterdoorlatende verharding moet ook waterdoorlatend aangelegd worden. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van aangepaste materialen die het water toelaten te infiltreren;



- te voldoen aan de voorwaarden in het standaardadvies van Pidpa-riolering met betrekking tot woningen gelegen in centraal gebied (oranje arcering) of collectief geoptimaliseerd gebied (groene arcering), zoals in detail beschreven in bijlage "Standaardadvies Pidpa-Riolering 10-2023".

Gestelde lasten:

- een waarborg te storten voor eventuele beschadiging van het openbaar domein voor de start van de werken. U ontvangt het overschrijvingsformulier binnenkort per post. Na de werken kan u de vrijgave van deze borg vragen via het digitale aanvraagformulier op onze website <https://www.sintkatelijnewaver.be/waarborg-openbaar-domein> (link onderaan). De waarborg wordt u terugbetaald zodra na controle ter plaatse blijkt dat er in vergelijking met de plaatsbeschrijving voor de werken, geen schade aan het openbaar domein veroorzaakt werd als gevolg van de werken. De plaatsbeschrijving valt ten laste van de aanvrager. Indien de waarborg niet volstaat om de herstellkosten te dekken wordt een bijkomende vordering aan de aanvrager overgemaakt.

Aandachtspunten:

- inname: indien voor het uitvoeren van de vergunde werken een inname van het openbaar domein nodig is, dan dient hiervoor een aparte toelating aangevraagd te worden bij de gemeente. Meer info en aanvraagmogelijkheid via <https://www.sintkatelijnewaver.be/parkeerverbod-inname>;
- woningkwaliteitsnormen: conform het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelden er in alle soorten woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers) verschillende minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit waaraan voldaan dient te worden. Dit gaat onder andere over rookmelders, dakisolatie, dubbele beglazing, voldoende verluchting en verlichting en dergelijke. Bij gebreke kan de woning ongeschikt verklaard worden. Meer informatie hier: <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen>;
- lichten en zichten: volgens artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek Boek 3 Goederen dient het rechtstreeks of zijdelings zicht vanop het terras naar het aanpalende erf belemmerd te worden aangezien het op minder dan 1,90 m van de perceelsgrens voorzien is. Dit kan opgelost worden door het plaatsen van een niet vergunningsplichtige tuinafsluiting conform artikel 2.1.5° van het vrijstellingsbesluit of het aanplanten van een haag conform de wettelijke plantafstanden opgenomen in artikel 3.133 van Burgerlijk Wetboek Boek 3 Goederen;
- de infiltratievoorziening dient zich volledig boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Anders is het mogelijk dat het volume en de oppervlakte niet voldoen aan de hemelwaterverordening en is de vergunning onwettig. De verplicht te plaatsen hemelwaterput en/of infiltratievoorziening dienen gebruiksklaar geïnstalleerd te worden alvorens de ingebruikname van de constructie;
- oprit: de aanvrager of zijn aannemer mag zelf geen werken aan of op het openbaar domein uitvoeren. Alle aanpassings-, verplaatsings- en aanlegwerken op het openbaar domein dienen aangevraagd te worden bij de dienst openbare werken via het digitaal loket zodat de gemeente of een aannemer dit kan komen uitvoeren. De breedte van een oprit of overwelling op het openbaar domein bedraagt maximaal 5 m. Werken aan nutsvoorzieningen zoals verplaatsen van een verlichtingspaal (Fluvius) of een grijs distributiekastje (Telenet) moet u rechtstreeks bij het nutsbedrijf aanvragen. Aanvraagmogelijkheid en info via deze link: <https://www.sintkatelijnewaver.be/product/229/aanpassingen-aan-openbaar-domein>;
- eigendomsgrenzen, erfdiensbaarheden, gemene muren en schade: vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke en zakelijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten. Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunning verlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De opdrachtgever wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.



De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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



het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52.

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

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



Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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 beroepsindieners is.

Mededeling

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



INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 19 februari 2024 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u de omgevingsvergunning. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

De bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Een mededeling die te kennen geeft dat er een beslissing genomen werd over uw aanvraag moet gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aangeplakt worden op de plaats waarop het project betrekking heeft. Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. De melding van de aanplakking moet doorgegeven worden via het omgevingsloket.

Deze aanplakking en de melding ervan worden uitgevoerd door een medewerker van de gemeente binnen de voorziene termijn.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

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

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving van de gemeente. Vermeld dan steeds de referentie van de gemeente.

