

OMGEVINGSVERGUNNING

Gewone procedure

in uitvoering van het Omgevingsdecreet

Besluit van 12 november 2024

Inzake: Joren Vandaele namens **Geert Indigne en** Joren Vandaele namens **mevrouw Maria Indigne**

Betreft: het verkavelen van 1 lot voor een open eengezinswoning met reliëfwijziging en ontbossing

Het college van burgemeester en schepenen,

Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 11 juni 2024 de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning, ingediend door Joren Vandaele namens Geert Indigne wonende Lelielaan 44, 2870 Puurs-Sint-Amands en Joren Vandaele namens mevrouw Maria Indigne wonende Hof ter Bollen 8, 2870 Puurs-Sint-Amands.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 1 lot voor een open eengezinswoning met reliëfwijziging en ontbossing.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hof ter Bollen 32 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 273 G3.

Het dossier werd ontvankelijk en volledig verklaard op 7 augustus 2024.

Aangevraagde werken:

- Reliëfwijziging
- Vellen van bomen

Juridische grond

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

Bevoegdheidsgrond:

- het decreet over het lokaal bestuur dd. 22 december 2017, artikel 56;
- het college van burgemeester en schepenen is de bevoegde overheid zoals bepaald door art. 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet).

Toepasselijke regelgeving

- titel V van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM);
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet) en latere wijzigingen;
- het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Omgevingsvergunningsdecreet en latere wijzigingen;
- het decreet van 3 februari 2017 houdende nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen (verder: VCRO);

- het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: Meldingsbesluit) en latere wijzigingen;
- het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets;
- het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997.

Feiten, context en argumentatie

1. Inlichtingen plannenregister

Ligging volgens het gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Ligging volgens algemeen of bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens verkaveling

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

Voorschriften die volgen uit verordeningen

- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023: zie watertoets.
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen: niet van toepassing
- Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012: alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is en waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten met rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering zijn uitgerust. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de bouw of de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden wordt aangegeven waar de rookmelders geplaatst worden.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband. De aanvrager is verantwoordelijk om na te gaan of voldaan dient te worden aan deze verordening.

2. Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

197093	bouwen van een landhuis	13/06/1970	Vergunning
2002164	aanbouwen veranda	24/09/2002	Vergunning
2011199	kappen hoogstammige boom	10/01/2012	Vergunning

3. Openbaar onderzoek

In toepassing van artikel 23 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en artikel 16 t.e.m. 29 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot verkavelen niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg geldt. Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 17 augustus 2024 tot en met 15 september 2024.

Resultaat

Geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

4. Adviezen

Adviesinstantie (extern)	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Pidpa - Riolering	7 augustus 2024	8 augustus 2024	voorwaardelijk gunstig
Pidpa - Distributie leidingen	7 augustus 2024	8 augustus 2024	voorwaardelijk gunstig
Fluvius	7 augustus 2024	12 augustus 2024	voorwaardelijk gunstig
PROXIMUS	7 augustus 2024	12 augustus 2024	geen advies
Omgevingsloket Wyre	7 augustus 2024	8 augustus 2024	gunstig
Polder Vliet en Zielbeek	7 augustus 2024	3 september 2024	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	7 augustus 2024	3 september 2024	voorwaardelijk gunstig

5. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 6 november 2024

5.1 Beoordeling van het openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

5.2 Beoordeling van de externe adviezen

Er werden 7 externe adviezen gevraagd.

- Het **Agentschap Natuur en Bos** d.d. 03/09/2024 is voorwaardelijk gunstig. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden uit het advies:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-212277.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1296 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 14515.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het

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

- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Het advies wordt gevolgd en samen met het boscompensatieformulier aan de beslissing gehecht.

- Het advies van **Fluvius** d.d. 12/08/2024 is voorwaardelijk gunstig. Fluvius dient voor dit project geen werken uit te voeren. Er wordt wel een opmerking gegeven betreffende de bestaande wegenis:
 - Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- Het advies van **Pidpa Leidingen** d.d. 08/08/2024 is voorwaardelijk gunstig. Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- Het advies van **Pidpa Riolering** d.d. 08/08/2024 is voorwaardelijk gunstig. Er dient voldaan te worden aan de richtlijnen voorwaarden en regelgeving uit het advies. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- Het advies van **Polder Vliet en Zielbeek** d.d. 03/09/2024 is voorwaardelijk gunstig. In het kader van het waterbergend vermogen van het perceel dient er gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit wil zeggen dat elke ophoging tot 6,74m. TAW dient gecompenseerd te worden zowel in volume als in oppervlakte door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd. Er wordt geadviseerd te bouwen op een vloerpeil van min. 7,04 TAW (dit is 30 cm hoger dan het hoogwaterpeil klimaatscenario 2050). Kelders worden verboden. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- **Proximus** liet op 12/08/2024 weten geen advies te verlenen. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
- Het advies van **Wyre** d.d. 08/08/2024 is gunstig. De nodige infrastructuur op het openbaar domein is reeds aanwezig en er dient geen uitbreiding van het Wyre netwerk te gebeuren. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.

5.3 Standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen

Niet van toepassing

5.4 Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in een woongebied met landelijk karakter ten zuiden van Liezele en nabij de N17. In de ruimere omgeving wordt dit woongebied met landelijk karakter omringd door agrarisch gebied en natuurgebied. Hof ter Bollen, waaraan het perceel is gelegen, wordt voornamelijk gekenmerkt door open bebouwingen. Het perceel van de aanvraag betreft een open eengezinswoning met rechts een ruime tuinzone waar een extra bouwkafeel op wordt aangevraagd. Zowel het linker als rechter aanpalende perceel zijn bebouwd met een open eengezinswoning.

5.5 Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is gelegen in het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976. De aanvraag ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften 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:

artikel 5.1.0 en 6.1.2.2: woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Beide bestemmingen zijn hoofdbestemmingen. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf 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 nutsbedrijven voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag. De aanvraag is niet in strijd met deze voorschriften.

5.6 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: het creëren van een extra kavel voor een open eengezinswoning is functioneel inpasbaar op een perceel gelegen in een woongebied met landelijk karakter waar de omgeving reeds gekenmerkt wordt door open bebouwingen op percelen met een vergelijkbare grootte. Het op te richten gebouw heeft als hoofdbestemming wonen, meer bepaald een eengezinswoning. Zorgwonen is mogelijk, alsook het voorzien van een complementaire en ondergeschikte nevenfunctie.

- mobiliteitsimpact: het oprichten van een eengezinswoning in woongebied veroorzaakt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit. Er dient parkeergelegenheid op het eigen perceel voorzien te worden bij de eventuele oprichting van de woning. Het aantal extra vervoersbewegingen in deze omgeving zal zeer beperkt zijn door het creëren van een extra kavel voor een open eengezinswoning.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bouwzone wordt voorzien op een afstand van 12,00 meter ten opzichte van de rooilijn en op 4,00 meter van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe woning kan een maximale breedte en maximale diepte van 17,00 meter bekomen op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De footprint mag maximaal 200m² bedragen. De kroonlijsthoogte dient voorzien te worden met een maximale hoogte van 6,50 meter. De dakvorm is vrij te kiezen met een maximale nokhoogte van 11,00 meter. Verhardingen in de voortuin dienen beperkt te blijven tot 30% van de oppervlakte van de voortuin en dienen aangelegd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat en zonder dat water kan afstromen op het openbaar domein. De voorziene bouwmogelijkheden op deze kavel zijn in overeenstemming met de grootte van het perceel en de aanwezige bebouwing in de omgeving. De aanvraag is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar.

- visueel-vormelijke elementen: gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (vb. zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten. Het materiaalgebruik wordt beoordeeld bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing

- het bodemreliëf: de bestaande komvorm van het terrein is niet bevorderlijk voor de waterhuishouding. Daarom wordt voorgesteld om het profiel van het terrein licht te wijzigen door het te normaliseren met een lichte afwatering naar de achterliggende Molenbeek. Deze terreinherprofilering wordt gerealiseerd mét

behoud van eigen grond: de hoeveelheid grond die teveel is aan de kant van de beek wordt verplaatst richting de komvorm aan de straatkant. Op deze manier wordt, zonder grond aan of af te voeren, een meer natuurlijk terreinprofiel gerealiseerd dat bovendien meer overeenstemt met dit van de aanpalende percelen. Op deze manier wordt ook vermeden dat ruimte voor water verloren gaat en wordt eveneens de natuurlijke afwatering van het perceel gerealiseerd. De reliëfwijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de afwatering van de aanpalende percelen aangezien er voldoende wordt aangesloten op de bestaande maaiveldniveaus.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: er wordt geen bijkomende blijvende hinder voor de omgeving verwacht.

5.7 Toetsing aan voorwaarden voor een uitgeruste weg

Het perceel is gelegen langs Hof ter Bollen. Deze verharde gemeenteweg voldoet aan de decretale beoordelingselementen gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.5.

5.8 Toetsing aan normen bedrijfswoningen

Niet van toepassing

5.9 Toetsing aan normen voor toegankelijkheid

Niet van toepassing

5.10 Toetsing aan bepalingen voor rooilijn en reservatiestrook

Niet van toepassing

5.11 Milieuhistoriek

Niet van toepassing

5.12 Gekende milieuhinder

Niet van toepassing

5.13 Algemene milieuaspecten en overwegingen

Niet van toepassing

5.14 Opmerkingen over de aangevraagde rubrieken

Niet van toepassing

5.15 Beoordeling gevraagde wijziging voorwaarden

Niet van toepassing

5.16 Watertoets

wettelijke basis voor de watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

beschrijving van het watersysteem ter hoogte van de ingreep

Het perceel stroomt af naar Molenbeek, een onbevaarbare waterloop die beheerd wordt door Polder Vliet en Zielbeek. De locatie is volgens de fluviale watertoetskaarten overstromingsgevoelig en volgens de pluviale watertoetskaarten overstromingsgevoelig.

verenigbaarheid met het watersysteem

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door het wijzigen van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijzigen van de infiltratie naar het grondwater, wijzigen van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijzigen van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijzigen van waterafhankelijke natuur. Er werd advies gevraagd aan Polder Vliet en Zielbeek in verband met de impact op het oppervlaktewater. Dit advies van 03/09/2024 is voorwaardelijk gunstig. In het kader van het waterbergend vermogen van het perceel dient er gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit wil zeggen dat elke ophoging tot

6,74m. TAW dient gecompenseerd te worden zowel in volume als in oppervlakte door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd. Wij adviseren te bouwen op een vloerpeil van min. 7,04 TAW (dit is 30 cm hoger dan het hoogwaterpeil klimaatscenario 2050). Kelders worden verboden. Deze voorwaarden worden verwerkt in de verkavelingsvoorschriften zodanig hiermee rekening gehouden kan worden bij het ontwerp van de eventuele nieuwe eengezinswoning. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden in dit advies, mag aangenomen worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

beoordeling van de activiteiten, formuleren van voorwaarden en maatregelen

Gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening: concrete aanvragen tot omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en/of verhardingen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

besluit

De watertoets is gunstig op voorwaarde dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het advies van Polder Vliet en Zielbeek van 03/09/2024 en het advies van Pidpa Riolering d.d. 08/08/2024.

5.17 Zorgplicht natuurdecreet

Niet van toepassing

5.18 Motivatie bijzondere voorwaarden

Niet van toepassing

5.19 Voorgestelde lasten

Niet van toepassing

5.20 Op het plan aan te brengen aanpassingen

Niet van toepassing

Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar is voorwaardelijk gunstig, onder volgende voorwaarden:

Algemene stedenbouwkundige voorwaarden

- De werken worden uitgevoerd zoals weergegeven op de bijgevoegde goedgekeurde plannen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023;
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen;

Specifieke stedenbouwkundige voorwaarden

- de bijgevoegde in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd.
- Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden uit het advies van het **Agentschap Natuur en Bos** d.d. 03/09/2024:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-212277.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1296 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 14515.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart

tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Polder Vliet en Zielbeek** d.d. 03/09/2024. In het kader van het waterbergend vermogen van het perceel dient er gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit wil zeggen dat elke ophoging tot 6,74m. TAW dient gecompenseerd te worden zowel in volume als in oppervlakte door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd. Er wordt geadviseerd te bouwen op een vloerpeil van min. 7,04 TAW (dit is 30 cm hoger dan het hoogwaterpeil klimaatscenario 2050). Kelders worden verboden. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Fluvius** d.d. 12/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Pidpa Leidingen** d.d. 08/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de richtlijnen voorwaarden en regelgeving uit het advies van **Pidpa Riolerings** d.d. 08/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Wyre** d.d. 08/08/2024 is gunstig.
- Voor eventuele aanpassingen van inrichtingen op het openbaar domein dient contact opgenomen te worden met de technische dienst via technischendienst@puursam.be.
- De bestaande bomen tijdens de bouwwerken minimaal te beschermen als volgt (niet limitatief):
 - Tijdens de bouwwerken moeten de bomen tot buiten de kroonprojectie met een vast hekwerk afgeschermd worden, indien deze in de verharding staan is het afschermen van de boomspiegel voldoende;
 - Alle eventuele beschadigingen aan de bomen dienen onmiddellijk vakkundig te worden behandeld, om infectie van de wonden tot een minimum te beperken. Beschadiging aan bomen is ten koste van de aannemer;
 - Onder de bomen mogen geen materialen gestapeld of werfwagens geplaatst worden;
 - Er mag geen grond aangevuld of afgegraven worden binnen de kroonprojectie;
 - Het uitgieten van spoelwater met cementresten enz. moet vermeden worden.
 - De giek van de torenkraan mag niet in de boomkruin manoeuvreren.
- Bij werken in de omgeving van te behouden bomen moeten zowel wortels, als stam, als kroon beschermd worden:
 - Is er voldoende ruimte rond de boom, inclusief de volledige wortelzone, dan wordt de wortelzone volledig afgesloten met een niet-verplaatsbare afsluiting. De grootte van de wortelzone is even groot als de diameter van de kroonprojectie + 2 m. In de volledig afgebakende zone mag niets gebeuren (niet graven, niet stockeren, geen afvalwater of spoelwater lozen,....)
 - Is er onvoldoende ruimte rond de boom om de werken te kunnen uitvoeren, dan moeten er beschermingsmaatregelen op maat genomen worden, zodat de ruimte onder de boom toch geheel of gedeeltelijk kan gebruikt/bewerkt worden zonder dat er schade berokkend wordt:
 - Het gebruiken van rijplaten om bodemverdichting door machines te voorkomen.
 - Het stockeren enkel voorbehouden voor licht materieel, op rijplaten.
- na de voorbereidende werken het terrein zo snel mogelijk puinvrij maken

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebracht op 6 november 2024 en maakt dit tot zijn motivatie.

BESLUIT:

Artikel 1: Voorwerp

De aanvraag ingediend door Joren Vandaele namens Geert Indigne wonende Lelielaan 44, 2870 Puurs-Sint-Amands en Joren Vandaele namens mevrouw Maria Indigne wonende Hof ter Bollen 8, 2870 Puurs-Sint-Amands tot het verkavelen van 1 lot voor een open eengezinswoning met reliëfwijziging en ontbossing, gelegen te Hof ter Bollen 32, kadastraal gekend als (afd. 4) sectie C 273 G3 wordt vergund onder de voorwaarden bepaald in dit besluit.

Vergunde werken:

- reliëfwijziging
- vellen van bomen

Artikel 2: Termijn

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Artikel 3: Voorwaarden

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de voorwaarden zoals bepaald in VLAREM II en latere wijzigingen, en van het Omgevingsvergunningsdecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Algemene stedenbouwkundige voorwaarden

- De werken worden uitgevoerd zoals weergegeven op de bijgevoegde goedgekeurde plannen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023;
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen;

Specifieke stedenbouwkundige voorwaarden

- de bijgevoegde in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd.
- Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden uit het advies van het **Agentschap Natuur en Bos** d.d. 03/09/2024:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-212277.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1296 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 14515.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of

rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Polder Vliet en Zielbeek** d.d. 03/09/2024. In het kader van het waterbergend vermogen van het perceel dient er gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit wil zeggen dat elke ophoging tot 6,74m. TAW dient gecompenseerd te worden zowel in volume als in oppervlakte door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd. Er wordt geadviseerd te bouwen op een vloerpeil van min. 7,04 TAW (dit is 30 cm hoger dan het hoogwaterpeil klimaatscenario 2050). Kelders worden verboden. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4. Het advies wordt gevolgd en aan de beslissing gehecht.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Fluvius** d.d. 12/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Pidpa Leidingen** d.d. 08/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de richtlijnen voorwaarden en regelgeving uit het advies van **Pidpa Riolerings** d.d. 08/08/2024.
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het advies van **Wyre** d.d. 08/08/2024 is gunstig.
- Voor eventuele aanpassingen van inrichtingen op het openbaar domein dient contact opgenomen te worden met de technische dienst via technischedienst@puursam.be.
- De bestaande bomen tijdens de bouwwerken minimaal te beschermen als volgt (niet limitatief):
 - Tijdens de bouwwerken moeten de bomen tot buiten de kroonprojectie met een vast hekwerk afgeschermd worden, indien deze in de verharding staan is het afschermen van de boomspiegel voldoende;
 - Alle eventuele beschadigingen aan de bomen dienen onmiddellijk vakkundig te worden behandeld, om infectie van de wonden tot een minimum te beperken. Beschadiging aan bomen is ten koste van de aannemer;
 - Onder de bomen mogen geen materialen gestapeld of werfwagens geplaatst worden;
 - Er mag geen grond aangevuld of afgegraven worden binnen de kroonprojectie;
 - Het uitgieten van spoelwater met cementresten enz. moet vermeden worden.
 - De giek van de torenkraan mag niet in de boomkruin manoeuvreren.
- Bij werken in de omgeving van te behouden bomen moeten zowel wortels, als stam, als kroon beschermd worden:
 - Is er voldoende ruimte rond de boom, inclusief de volledige wortelzone, dan wordt de wortelzone volledig afgesloten met een niet-verplaatsbare afsluiting. De grootte van de wortelzone is even groot als de diameter van de kroonprojectie + 2 m. In de volledig afgebakende zone mag niets gebeuren (niet graven, niet stockeren, geen afvalwater of spoelwater lozen,....)
 - Is er onvoldoende ruimte rond de boom om de werken te kunnen uitvoeren, dan moeten er beschermingsmaatregelen op maat genomen worden, zodat de ruimte onder de boom toch geheel of gedeeltelijk kan gebruikt/bewerkt worden zonder dat er schade berokkend wordt:
 - Het gebruiken van rijplaten om bodemverdichting door machines te voorkomen.
 - Het stockeren enkel voorbehouden voor licht materieel, op rijplaten.
- na de voorbereidende werken het terrein zo snel mogelijk puinvrij maken

Artikel 4: Verval

Deze beslissing vervalt van rechtswege indien voldaan wordt aan de bepalingen van art. 99-101 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 5:

Deze beslissing wordt via het omgevingsloket overgemaakt aan de aanvrager en de bevoegde overheden.

Artikel 6: Beroepsmogelijkheden:

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de deputatie van de Provincie Antwerpen volgens art. 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet..

Gedaan te Puurs-Sint-Amands, zitting als boven.

Namens het college:

Raoul Paridaens

Koen Van den Heuvel

Algemeen directeur

Burgemeester

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Antwerpen
Koning Albert II-laan 15 bus 177
1210 Brussel

Gemeente Puurs-Sint-Amands

Dienst omgeving

T 02 553 00 75 (enkel ma di en do 9-12u)

aves.ant@vlaanderen.be

**Kenmerk vergunningverlenende
overheid**

2024081802

Vragen naar

Nils Rosiers
aves.ant@vlaanderen.be

Ons kenmerk

24-212277

Telefoonnummer

02 553 00 75 (enkel ma di en do
9-12u)

Datum advies

zie datum ondertekening

BETREFT: Uw adviesaanvraag tot omgevingsvergunning

Onderwerp

Verkaveling Hof ter Bollen

Datum van ontvangst

07-08-2024, brief inspraakprocedure verzonden op 19-08-2024

Aanvrager(s)

Maria Indigne, Geert Indigne

Situering totale aanvraag

Puurs-Sint-Amands: 12022C0273/00G003

Situering ontbossing

Puurs-Sint-Amands: 12022C0273/00G003

Ruimtelijke bestemming

woongebieden met landelijk karakter

Beschermingsstatus

Niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.

Biologische waarderingskaart

un + kbq

Rechtsgrond

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

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

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

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft een verkaveling van een bebouwd perceel in Hof ter Bollen 32, Puurs- Sint-Amands. Op de zuidelijke helft van het perceel is het bosdecreet van toepassing. Na verkaveling beoogt men de bouw van een woning. Voor de bouw van de woning en realisatie van een tuin is een ontbossing noodzakelijk.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 675 m² wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1296 m².

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-212277.

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

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

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

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

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

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-212277.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1296 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 14515.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

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

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Hoogachtend,

Els Wouters
Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Ons kenmerk: 24-212277

Kenmerk Omgevingsloket: 2024081802

Bijlage: aanpassing van compensatie:

Dit deel van het boscompensatievoorstel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingevuld door het Agentschap voor Natuur en Bos en maakt bij definitieve vaststelling onderdeel uit van de goedkeuring van het boscompensatievoorstel.

Situering totale aanvraag

Puurs-Sint-Amands: 12022C0273/00H003, 12022C0273/00G003

Situering ontbossing

Puurs-Sint-Amands: 12022C0273/00G003

Voorstel tot aanpassing boscompensatie:

Ontbossing		
	Ingediend	Aangepast
Als bos te behouden oppervlakte	621 m ²	0 m ²
Te ontbossen oppervlakte	675 m ²	1296 m ²
Oppervlakte vrijstelling	0 m ²	0 m ²
Oppervlakte – niet vrijgesteld te compenseren		
Uitheems bos	0 m ²	0 m ²
Gemengd bos	0 m ²	0 m ²
Inheems bos	675 m ²	1296 m ²
Habitatwaardig bos	0 m ²	0 m ²
Totale oppervlakte boscompensatie	1350.00 m ²	2592.00 m ²
Boscompensatie		
	Ingediend	Aangepast
Door een bosbehoudsbijdrage	1350.00 m ²	2592.00 m ²
Te betalen bedrag	€7560.00	€14515.20
Door een compenserende zelf uitgevoerde bebossing	0 m ²	0 m ²
Door een compenserende zelf uitgevoerde bebossing door derden	0 m ²	0 m ²

Hieronder staat de reden van de aanpassing:

De aanvrager heeft in de aanvraag een inplantingsplan toegevoegd met aanduiding van een “te ontbossen zone”. In de “te ontbossen zone” is geen/onvoldoende ruimte voorzien voor een minimale tuinaanleg (grasveld, terrassen, ...). Het bosbehoud is niet realistisch.

De verkavelaar dient te voorzien in compensatie voor alle bos in de verkaveling, behalve voor de ‘te behouden beboste groene ruimten’ (als dusdanig aangeduid op het verkavelingsplan en in de voorschriften van de verkaveling). Op het verkavelingsplan en in de verkavelingsvoorschriften ontbreken ‘te behouden beboste groene ruimten’. Op het verkavelingsplan staat enkel een lichtgroene ruimte achter de woning opgetekend, dit als achtertuin. Het omzetten van een bos naar een tuin is een ontbossing (zelfs indien bomen behouden worden).

Bovendien merken wij een verschil op tussen het plan ‘VA_VP_N_Boscompensatie’ en ‘het plan ‘VA_VP_N_Inplantingsplan/Verkavelingsplan’. Op het plan ‘VA_VP_N_Boscompensatie’ is er rond het bouwblok een te ontbossen zone aangeduid van 3 meter rond de woning, dit langs alle zijden van de woning. Op het plan ‘VA_VP_N_Inplantingsplan/verkavelingsplan’ is deze 3 meter zone niet aangeduid en komt het bestaande bos tot vlak tegen het bouwblok. Een strook van drie meter rond gebouwen en een strook van één meter rond verhardingen dient minimaal meegerekend worden als ontbossing, omdat hier vertuining plaatsvindt. Een plan boscompensatie dat los staat van het verkavelingsplan heeft geen juridische grondslag en kan dan ook niet meegenomen worden in de beoordeling terzake.

Om deze bovenstaande redenen wordt de gehele bosoppervlakte op het perceel als te ontbossen beschouwd.

Algemene voorwaarden (in kader van artikel 90bis van het bosdecreet) van de omgevingsvergunning:

Volgende voorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden aan de beslissing tot omgevingsvergunning, voor zover deze (deels of volledig) wordt toegestaan:

1. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit compensatieformulier en de goedkeuring of aanpassing door het Agentschap voor Natuur en Bos.
2. De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m² als vermeld in de tabel bij 'te ontbossen oppervlakte', kolom 'aangepast'. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

Hoogachtend,

Els Wouters
Adjunct-Directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen



c/o Elektriciteitstraat 68, 2800 Mechelen

Aan het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Puurs-Sint-Amands
Forum 6
2870 PUURS-SINT-AMANDS

Mechelen, 12-08-2024

Uw bericht van

-

Uw kenmerk

2024081802

Ons kenmerk

5000075846

Contactpersoon

Jurczak Dorota

+32 92634619

dorota.jurczak@fluvius.be

Aanvraag tot voorwaarden door Landmeter LANDMETERS-EN STUDIEBUREAU VAN OPSTAL,
Geert Indigne

Project: Hof Ter Bollen 32 te Puurs-Sint-Amands

Kadastrale ligging: 4E AFDELING SECTIE C NRS. 273G3

Nummer projectaanvraag: 5000075846

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van Landmeter
LANDMETERS-EN STUDIEBUREAU VAN OPSTAL, Geert Indigne voor de opmaak van een
studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 11 september 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het
omgevingsloketnummer is: 2024081802

De loten mogen pas worden verkocht als aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan.
Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig
verzoek aanvragen.

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

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder



c/o Elektriciteitstraat 68, 2800 Mechelen

Landmeter LANDMETERS-EN STUDIEBUREAU VAN OPSTAL
Geert Indigne
Hoogstraat 6
2870 Puurs-Sint-Amands

Mechelen, 12-08-2024

Uw bericht van

-

Uw kenmerk

2024081802

Ons kenmerk

5000075846

Contactpersoon

Jurczak Dorota

+32 92634619

dorota.jurczak@fluvius.be

Uw aanvraag tot voorwaarden

Project: Hof Ter Bollen 32 te Puurs-Sint-Amands

Kadastrale ligging: 4E AFDELING SECTIE C NRS. 273G3

Nummer projectaanvraag: 5000075846

Geachte

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

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Fluvius System Operator cv

Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle

T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

IBAN BE16 0910 1312 8674

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

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

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

raming@klant.pidpa.be
T 0800 90 300

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands
Dienst Leefomgeving

Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands

ruimtelijkeordening@puursam.be

uw dossier	ons dossier	datum
2024081802	203591	8-8-2024

Betreft: Drinkwateradvies op Verkaveling

Ligging: Hof ter Bollen 32 te Puurs-Sint-Amands – Kadastraal gekend: Afd 4, Sectie C, nr 273 G3

Aanvrager vergunning: Indigne Maria, Hof Ter Bollen 8, 2870 Puurs

Geachte

Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Beoordeling:

Het advies voor deze ontwikkeling is **gunstig**.

Met vriendelijke groeten

Nele Struyfs
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa

www.pidpa.be

Desguinlei 246
2018 Antwerpen

infra@pidpa.be
T 0800 90 300

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands
Dienst Leefomgeving

Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands

ruimtelijkeordening@puursam.be

uw dossier

2024081802

ons dossier

L-27-737/ 203591

datum

8-8-2024

Betreft: Advies op Verkaveling

Ligging: Hof ter Bollen 32 te Puurs-Sint-Amands – Kadastraal gekend: Afd 4, Sectie C, nr 273 G3

Aanvrager vergunning: Indigne Maria, Hof Ter Bollen 8, 2870 Puurs

Geachte

Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 ([De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid \(vlaanderen.be\)](http://De%20gewestelijke%20hemelwaterverordening%202023%20-%20Departement%20Omgeving%20-%20Vlaamse%20overheid%20(vlaanderen.be).)).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](http://Waterverkoopreglementen%20-%20Pidpa)).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](http://Waterverkoopreglementen%20-%20Pidpa)).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd).

- Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied.
- Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: D). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

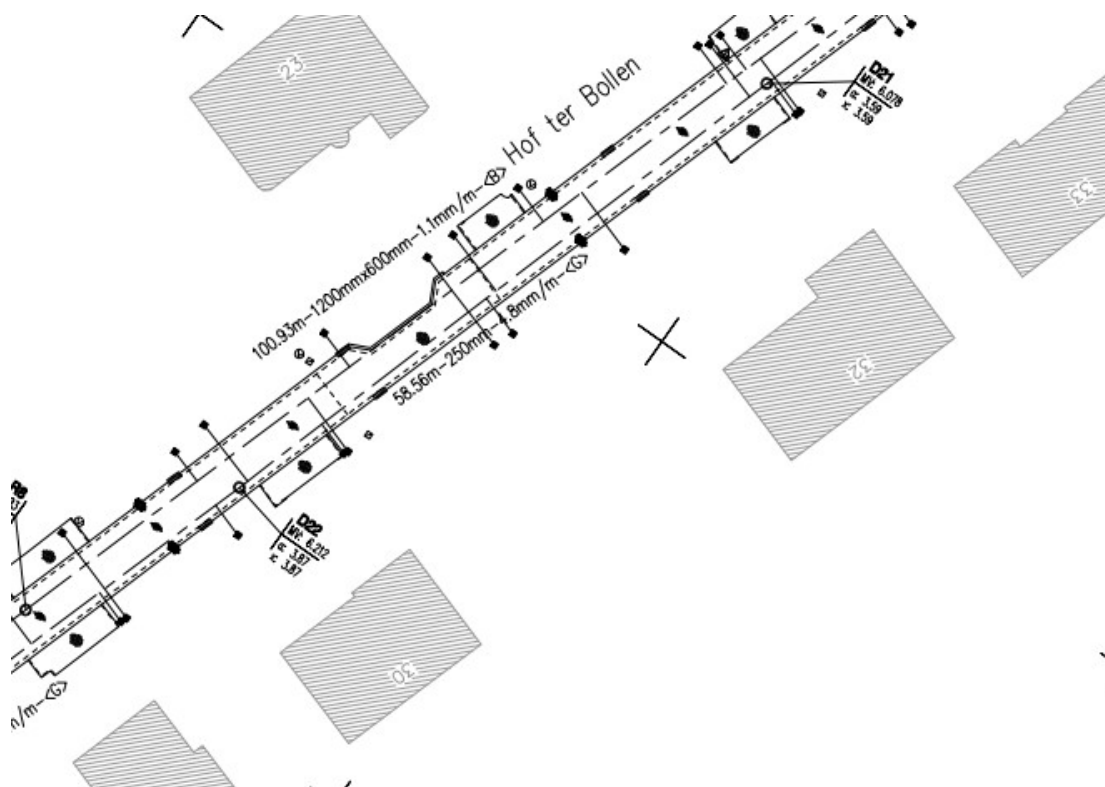
1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de DWA-riolering langsheen Hof ter Bollen.
- De RWA-afvoer dient aangesloten te worden op het RWA-stelsel langsheen Hof ter Bollen.
- De hiertoe voorziene wachtaansluitingen dienen gebruikt te worden; ligging, diameter en diepte moeten worden gerespecteerd.



- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).
- **Bovengronds brengen van de deksels dient te gebeuren door de ontwikkelaar.**
- Dossierkost
Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van **250 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten

Nele Struyfs
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa

WATER ADVIESVRAAG DOOR DE GEMEENTE PUURS-SINT-AMANDS BETREFFENDE DE aanvraag van een verkavelingsvergunning van Indigne Geert, voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2870 Puurs-Sint-Amands, Hof ter Bollen 32.

Kadaster: Puurs-Sint-Amands 4° afd. sc. C nr. 273 G3 /deel

1. KENMERKEN WATERSYSTEEM

1.1. Waterloop nr. A.6.02.4 (kleine)Molenbeek van tweede categorie.

1.1.1. Atlas van de waterlopen:

De aanvraag paalt aan de linkeroever van de waterloop A.6.02.4 (Kleine) Molenbeek.

1.1.2. Kaartgegevens

*Het perceel van de aanvraag is volgens de fluviale watertoetskaart volledig **gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.***

Waarbij de waterhoogte bij een T 100 storm toekomstig klimaat TAW 6,74 m. bedraagt.

*Het perceel van de aanvraag is volgens de pluviale watertoetskaart volledig **gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.***

1.1.3. Polders – Wateringen

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van de polder Vliet en Zielbeek.

2. VOORSCHRIFTEN WATERBEHEERPLAN.

Het stroomgebiedsbeheerplan bekkenspecifiek deel Benedenscheldebekken is van toepassing.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 5), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke en bijzondere voorwaarden.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1.1. Bouwafstanden – erfdiensbaarheden: 5m-zone

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.

4.1.2.

Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn.

Verhardingen en leidingen voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines.

4.1.3.

Afstanden – waterkwaliteit: **1m-zone** Binnen een afstand van minimaal een meter vanaf de kruin van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden, noch besproeid met biociden. Het Mestdecreet verbiedt bovendien elke bemesting binnen een strook van 10 m (GEN en GENO) of 5 m (overige gevallen) gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

4.1.4 Eigendom

De bedding van een waterloop behoort respectievelijk toe aan de polder.

4.1.5. Machtiging

Het is verboden werken uit te voeren binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop zonder machtiging van de waterloopbeheerder. Hieronder kan onder meer verstaan worden een overwelving (nieuw, vervanging of herstelling), verlegging, kruising met leidingen (riool-, huisriool-, nutsleiding), aansluitingen van leidingen (effluent-, oppervlaktewaterleiding), taludversterking e.a.

4.1.6. Polders en wateringen

Volgens het KB van 30.01.1958 houdende algemeen politiereglement van de polders en de wateringen, art. 2, dient de lijnrichting voor het bouwen of planten op een afstand van minder dan 12 m van waterlopen, gelegen in het gebied van de polders en wateringen, door het bestuur van de betrokken polder of watering voorgeschreven te worden.

4.1.7. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

4.1.8. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien.

4.2 Bijzondere voorwaarden

- **Waterbergend vermogen van het perceel.**

Er dient gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat.

Dit wil zeggen dat elke ophoging tot 6,74m. TAW dient gecompenseerd te worden **zowel in volume als in oppervlakte** door een afgraving op het eigen terrein. Deze afgraving mag niet dieper worden dan het gemiddelde voorjaarsgrondwaterpeil want anders wordt er geen nuttig volume gecreëerd.

- **Vloerpeil te bouwen woning.**

Wij adviseren te bouwen op een vloerpeil van min. 7,04 TAW (dit is 30 cm hoger dan het hoogwaterpeil klimaatscenario 2050)

Kelders worden verboden.

5. TOETSING EN CONCLUSIE

*Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4.*

Namens het bestuur van de polder Vliet en Zielbeek, 03 september 2024.

De Ontvanger-Griffier,

J. Van Camp.

De Dijkgraaf,

J. Stevens

Advies Wyre d.d. 08/08/2024

ref.: 25159562

Aansluitbaar Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>