



AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING – VERGUNNING

Handtekening burgemeester

 Elektronisch ondertekend op
22/06/2020 door Marc Frans Van de
Vijver, Burgemeester

Handtekening algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
22/06/2020 door Jan Leonard Noppe,
Algemeen directeur

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de zitting van 15-06-2020 het volgende besloten:

Het college neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en besluit over te gaan tot vergunning.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De voorwaarden vermeld in het advies van de adviserende instanties moeten nageleefd worden;
2. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gevolgd worden;
3. Omdat de aanvraag geen melding maakt van een reliëfwijziging, of een wijziging in de bodemsamenstelling, is het verboden om wijzigingen aan het bestaande reliëf en de bestaande bodemsamenstelling aan te brengen.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

1. de aanvrager moet de ontbrekende collectieve nutsvoorzieningen aanleggen of uitbreiden op zijn kosten en het advies van de gemeentelijke technische dienst naleven voor de vervreemding en bebouwing van enig perceel;
2. alle maatregelen moeten genomen worden om de aanpalende eigendommen van schade te vrijwaren;
3. de nieuwe rioolaansluiting, indien die noodzakelijk is, moet u laten uitvoeren door de gemeente. Die nieuwe aansluiting zal hoe dan ook door de gemeente gefactureerd worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Als er aan de bestaande infrastructuur (verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen.....) wijzigingen moeten aangebracht worden, moet dit tijdig aangevraagd worden. Alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien, zijn ten laste van de aanvrager. Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden blijft.

Gegevens van de aanvraag

OMV dossiernummer : **OMV_2020003829-CF**

De gemeente Beveren heeft op 31 januari 2020 een omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling voor 8 bouwkavels ontvangen.

De aanvraag werd stilzwijgend volledig en ontvankelijk verklaard op 2 maart 2020.

Gegevens van de aanvrager

GEMEENTEBESTUUR Beveren, Stationsstraat 2, 9120 Beveren.

Gegevens van het perceel

Melseledijk 38, 40, 42, 46, 46A, 9120 Kallo.

Callamerenstraat 1, 3, 5, 9120 Kallo.

Kadastraal bekend als afdeling 46010, sectie F, 0948 P 6 . afdeling 46010, sectie C, 0007 M . afdeling 46010, sectie C, 0003 K . afdeling 46010, sectie F, 0948 N 6 . afdeling 46010, sectie F, 0948 X 5 .

Gegevens advies GOA

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag onderzocht op de overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en het ruimtelijk rendement, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college nam kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dat advies luidt als volgt:

Algemene conclusie

Gelet op onderstaande vaststellingen en overwegingen komt de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot onderstaand besluit:

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, en het voorgestelde ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits aan de volgende voorwaarden en lasten wordt voldaan:

1. de voorwaarden van de adviserende instanties moeten nageleefd worden;

2. de aanvrager moet de ontbrekende collectieve nutsvoorzieningen aanleggen of uitbreiden op zijn kosten en het advies van de gemeentelijke technische dienst naleven, vóór de vervreemding en bebouwing van enig perceel;
3. de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling moeten strikt gevolgd worden;
4. reliëfwijzigingen zijn verboden, behoudens een minimale normalisatie en alle maatregelen moeten genomen worden om mogelijke wateroverlast op de aanpalende percelen te voorkomen;
5. alle maatregelen moeten genomen worden om de aanpalende eigendommen van schade te vrijwaren.

Advies: **voorwaardelijk gunstig**.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plannen en zones

Deels:

- Gew RUP: Vlaams Ruimtelijk Uitvoeringsplan Waaslandhaven fase 1 en omgeving (goedgekeurd op 16 december 2005 door de Vlaamse Regering) deels gelegen in de zone art. 10 gebied voor woonuitbreiding.
- Gem RUP: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Steenland Kallo: gelegen in de zones art. 1 zone voor vrijstaande woningen en art. 2 zone voor gekoppelde en gegroepeerde woningen.

Deels:

- Gewestplan Lokeren – Sint-Niklaas dd. 07/11/1978: gelegen in woongebied.

Rooilijnen

Het perceel wordt niet getroffen door een rooilijn.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Verordeningen

De gewestelijke bouwverordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing.

Het decreet van 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd op 20.07.2006, is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5.07.2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9.06.2017 inzake breedband is van toepassing op deze aanvraag.

De gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van 25.06.2018 is van toepassing op deze aanvraag.

Andere voorschriften die van toepassing zijn

Uitrusting wegen

De aanvraag is gelegen op een hoek en paalt aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen, met name de Melseledijk en de Callamerenstraat die voorzien zijn van alle gebruikelijke nutsvoorzieningen.

Zuiveringszone

Centrale gebied

Adviezen

De Gemeentelijke dienst Aankopen & Aanbestedingen heeft advies uitgebracht op 18 februari 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *gunstig*.

De Gemeentelijke Technische Dienst Wegen heeft advies uitgebracht op 12 mei 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *voorwaardelijk gunstig*.

Proximus heeft advies uitgebracht op 20 februari 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *voorwaardelijk gunstig*.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening heeft advies uitgebracht op 25 februari 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *gunstig*.

Telenet heeft advies uitgebracht op 26 februari 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *gunstig*.

Fluvius heeft advies uitgebracht op 26 maart 2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig*.

Openbaar onderzoek en scheidingsmuren

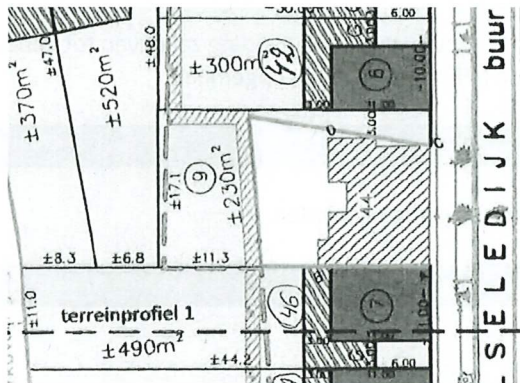
De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 31 januari 2020 en volledig en ontvankelijk verklaard op 2 maart 2020. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 5 maart 2020 tot en met 6 mei 2020.

Dit openbaar onderzoek gaf aanleiding tot 1 bezwaar van een aanpalende eigenaar. Die gaat niet akkoord met de huizen die gebouwd zouden worden op de Melseledijk omdat die al jaren een alleenstaande woning bewoont en er moeite mee zou hebben dat er naast het aanpalende huis gebouwd zou worden. Bezwaarindieners wenst dat er nog een groen plekje overblijft buiten de hele wijk die er al gekomen is.

De GOA neemt daarover volgend standpunt in:

Ongegrond:

De aanpalende woning is momenteel dan wel een vrijstaande woning, maar duidelijk opgevat als een rijwoning. Ze is namelijk opgericht tot op beide perceelsgrenzen, zoals blijkt uit de plannen en foto's:



De huidige aanvraag voorziet dat er (onmiddellijk) tegen de zuidelijke (linkse) wachtgevel wordt aangebouwd, hetgeen ontegensprekelijk goede ruimtelijke praktijk is. Aan de noordzijde (rechts) bevinden zich nog vensteropeningen in de gevel op de perceelsgrens, waardoor een aansluiting momenteel (nog) niet mogelijk is. Onderhavige aanvraag laat die mogelijkheid wel vrij, om de bouw mogelijkheden op de aanpalende woning niet te hypothekeren.

Historiek

De verkavelingsaanvraag is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept en het opgemaakte totaalontwerp van de te ontwikkelen zone tussen Melseledijk en de Klapproos, uitgewerkt bij de eerder verleende verkaveling (1^e fase verkaveling Steenland). Huidige aanvraag is de laatste fase, conform het voorziene totaalontwerp.

Watertoets

Voor de aanvraag moet geen watertoets (*BVR 12.12.2014 art. 3 § 2*) opgemaakt worden want:

- Het perceel is niet gelegen in (mogelijk / effectief) overstromingsgevoelig gebied;
- De bebouwing zorgt niet voor een toename van horizontale dakoppervlakte van meer dan 1 hectare;
- Het perceel is niet gelegen binnen de 50 meter van het talud van een waterloop;
- Het perceel is niet gelegen binnen een afgebakende oeverzone;
- Er vinden geen vegetatiewijzigingen plaats (decreet natuurbehoud 21.10.1997).

Onroerend erfgoed

De aanvraag bevat een bekrachtigde archeologienota.

MER-toets

Uit de project-MER-screeningsnota is gebleken dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot aanzienlijke milieueffecten. Daarom kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

Natuurtoets

De aanvraag bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden.

Beoordeling verkavelingsaanvraag

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet een nieuwe verkaveling voor 8 bouwkavels:

- 3 bouwkavels (2 voor halfopen- en 1 voor gesloten bebouwing) langs de Callamerenstraat;
- en 5 bouwkavels voor dijkwoningen langs de Melseledijk.

Beschrijving van de bouwplaats

Het bouwterrein ligt buiten het centrum van de deelgemeente Kallo.

Het perceel is momenteel braakliggend en heeft een opmerkelijke reliëfverschil.

Beschrijving van het referentiebeeld of de bouwplaats

Morfologie: een mix van verschillende types bebouwing (gesloten, halfopen, open)

Typologie: voornamelijk eengezinswoningen.

Bouwprofiel: voornamelijk 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van max. 6 m.

Overige opmerkingen: De Melseledijk ligt zo'n 2m hoger dan de site van de achterliggende verkaveling.

Functionele inpasbaarheid

De verkaveling is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en de bepalingen van het R.U.P.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op een vastgestelde archeologische zone.

Hinderaspecten en gebruiksgenot

Er is geen noemenswaardige hinder te verwachten.

Uiterlijke kenmerken

Verschijningsvorm

Het project voorziet 3 loten langs de Callamerenstraat met volgende kenmerken:

- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 15 m
- Bouwdiepte verdieping: max. 11 m en min. 9 m
- Gevelbreedte: voor lot 2, 8m en voor de loten 1 en 3, min. 7 m

- Kroonlijsthoogte: max. 6m
- Dakvorm en helling: hellende daken (ts 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn. Bij een gezamenlijke bouwaanvraag zijn alle dakvormen toegelaten (helling ts 0° en 45°)
- Typologie: 2 halfopen- en 1 gesloten bebouwing.

Langsheen de Melseledijk worden 5 loten voor dijkwoningen voorzien met de voorgevel aan de Melseledijk. Binnen deze woningen moet een niveauverschil van 2 m opgevangen worden. Er kan dus gedeeltelijk een bijkomende verdieping onder het niveau van Melseledijk gebouwd worden, dat aansluit bij het voorziene maaiveldniveau.

De dijkwoningen zullen in een moderne bouwstijl met plat dak bouwen opgericht. Enderzijds is een dakvolume als extra woonruimte niet nodig, gezien door het niveauverschil een bijkomende woonlaag kan gecreëerd worden en er dus voldoende woonvolume beschikbaar is.

Anderzijds zal vanuit de lagergelegen woonwijk het uitzicht van 3 bouwlagen en een bijkomend dakvolume te overheersend over komen.

De woning Melseledijk 44 betreft een oude brede, maar ondiepe woning (hoofdbouw ±7,4m), met een lichte dakhelling en een ongebruikelijk gabarit. Het is dan ook niet opportuun dit gabarit te gaan volgen. Een woning met maximale kroonlijsthoogte van 6,5m en plat dak zal het minste impact geven op deze woning en op de omgeving.

Verder hebben de dijkwoningen de volgende kenmerken:

- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 14 m
- Bouwdiepte verdieping: max. 11 m en min. 9 m
- Gevelbreedte: min. 7 m

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen inzake de verschijningsvorm.

Tuinzones

De afmetingen van de achtertuinzone, de verhardings- en bebouwingsgraad van de tuinstroken zijn in overeenstemming met de bepalingen inzake de tuinzones.

Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd, net zo min als de bodemsamenstelling.

De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke normalisatie in functie van de op te richten woningen. Voor het overige is het verboden om wijzigingen aan het bestaande reliëf en de bestaande bodemsamenstelling aan te brengen.

Mobiliteit

De aanvraag voorziet min. één garage/carport per woongelegenheden en een parkeerplaats op eigen terrein zodat er kan gesteld worden dat er geen impact op de mobiliteit in de omgeving zal zijn.

Algemene bepalingen

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 aktenaam 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.

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 delingslijst.

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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.

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 8 ééngezinswoningen – fase 3 verkaveling Steenland.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

Deels:

- Gew RUP: Vlaams Ruimtelijk Uitvoeringsplan Waaslandhaven fase 1 en omgeving (goedgekeurd op : 16 december 2005 door de Vlaamse Regering) deels gelegen in de zone: art 10 gebied voor woonuitbreiding
- Gem RUP: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Steenland Kallo: gelegen in zone art 1: zone voor vrijstaande woningen en art. 2: zone voor gekoppelde en gegroepeerde woningen

Deels:

- Gewestplan Lokeren – Sint-Niklaas dd. 07/11/1978: gelegen in woongebied

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gemeentelijk RUP Steenland Kallo is van toepassing voor loten 1 t.e.m. 3. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundig voorschriften.

Het gewestplan is van toepassing voor loten 4 t.e.m. 8. De aanvraag is in overeenstemming met de zonering 'woongebied'.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

(zie liggingsplan en kadasterplan)

De verkaveling ligt ten zuiden van het dorpscentrum van Kallo en ligt deels ten westen van de Melseledijk en deels aan Melseledijk zelf. Deze weg ontsluit Kallo naar de E34 en naar Beveren-Melsele. Ten noorden en westen van het dorpscentrum is de uitgestrekte Waaslandhaven gelegen. Aan de west- en zuidzijde liggen in de nabije omgeving landbouwpercelen. In Kallo zijn de meeste basisvoorzieningen (bakker, slager, lagere school, ...) aanwezig. Voor een groter aanbod aan voorzieningen is men aangewezen op de kernen van Beveren en Melsele op ongeveer 5km van het projectgebied.

Huidige verkaveling zal tot de woonwijk Steenland van in totaal een 80-tal woongelegenheden behoren, gesitueerd tussen Melseledijk, Kruisdijklaan en Melkader.

Deze woonwijk, waarvan de infrastructuurwerken in 2014 werden uitgevoerd en waarvan reeds veel woningen opgericht zijn, paalt in het westen aan waterloop nr. 8.055, met aan de overzijde het dagcentrum 'De Klaproos' (accommodatie voor personen met een handicap) en een gemeentelijk terrein, in gebruik door een lokale jeugdbeweging. Nog meer naar het westen ligt de Melkader met dijklichamen en lineaire bomenrijen aan beide zijden. In het noorden grenst het totale projectgebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Kruisdijklaan. Het betreft hier louter open bebouwing. In het oosten grenst het aan Melseledijk, aan de achtertuinen van de resterende dijkwoningen langs de Melseledijk, of aan twee laag gelegen open bebouwingen. De gemeente Beveren heeft hier reeds verscheidene versleten dijkwoningen opgekocht en afgebroken. De woningen met huisnrs. 30 en 44 blijven behouden.

Zuidelijk wordt de woonwijk begrensd door akkerland.

Huidig projectgebied betreft fase 3 (laatste fase) van de totale ontwikkeling van het gebied en grenst deels aan Melseledijk zelf en deels aan de recent aangelegde ontsluitingsweg ter uitvoering van de verkavelingsvergunning V1231/1-V12/08 dd. 30/07/2012 om deze woonwijk te ontwikkelen. In eerste fase werden reeds 61 ééngezinswoningen voorzien, in 2^e fase 9 ééngezinswoningen.

De ontsluitingsweg (10m breed) werd ingericht met een rijbaan van 6m breedte (in licht grijze betonstraatstenen). Het voorziene voetpad aan beide zijden van de rijweg (2m breed, in antracietkleurige betonstraatstenen) wordt later aangelegd. Circa 25m voor de aansluiting op de Melseledijk begint deze weg ongeveer 2m te stijgen naar het niveau van de Melseledijk toe. De zijbermen zullen aldus in talud liggen om aan te sluiten op bestaand maaiveld. Vooraan accentueren 2 x 2 bomen de inkom van de verkaveling als toegangspoort tot de zone 30.

De Melseledijk ligt zo'n 2m hoger dan de site van de verkaveling en bestaat uit een rijweg van ongeveer 5m breedte in asfalt (aan één zijde een betonnen strook incl.). De oostelijke zijberm is onverhard. Aan westelijke zijde is er een 2m50 breed betonnen dubbelrichting fietspad en een voetpad aangelegd. De 1m80 brede zone tussen de rijbaan en het fietspad betreft gedeeltelijk een parkeerstrook in kassei en gedeeltelijk een groene berm met boomvakken.

Buslijnen 83 en 88 rijden langs de Melseledijk en hebben een halte ter hoogte van de verkaveling. Buslijn 89 passeert het centrum van Kallo waar ook een halte is.

De aanpalende woning Melseledijk 44 situeert zich tegen Melseledijk. De woning bestaat uit een gelijkvloers, een verdieping en een licht hellend zadeldak. Achteraan vangt een bijkomende bouwlaag het niveauverschil op. De hoofdbouw is vrij breed en heeft daardoor een geringe bouwdiepte (ca. 7,4m).

De woningen 48 en 48A liggen lager dan Melseledijk en zijn bereikbaar via een smalle toegangsweg in kassei en beton, gelegen op een perceel in eigendom van de polder.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

(zie plan bestaande toestand)

De percelen zijn braakliggend. Naast de opmerkelijke reliëfwijziging zijn er geen specifieke natuurelementen aanwezig.

De toegangsweg tot 48 en 48A maakt een bocht binnen het plangebied. Deze is verhard in kassei/steenslag.

Er werd reeds bij de uitrustingswerken in 2014 een regenwater en een vuilwater riolering aangelegd (gescheiden stelsel) doorheen het aanvraagperceel, opdat de dijkwoningen naar achteren kunnen aansluiten op dit gescheiden stelsel in de verkaveling. De nodige huisaansluitputjes werden op de riolering reeds voorzien en zichtbaar op het terrein.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(zie verkavelingsplan)

RUIMTELIJK

Huidige verkaveling is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept en het opgemaakte totaalontwerp van de te ontwikkelen zone tussen Melseledijk en de Klaproos, uitgewerkt bij de eerder verleende verkaveling (1e fase verkaveling Steenland).

De ontsluitingsweg loopt in oostwestrichting zodat tegen de noordelijke verkavelingsgrens ééngezinswoningen kunnen voorzien worden. Deze voorziene woningen grenzen aldus met hun achtertuin tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Kruisdijklaan. Ten oosten ervan is een uitweg voorzien voor de achtergelegen loods. Vervolgens bevinden zich 2 dijkwoningen.

Aan de zuidelijke zijde van de ontsluitingsweg worden woninggroepen van telkens 3 woningen voorzien. In eerste fase werden reeds 15 loten vergund, in 2^e fase 3 loten. Huidige aanvraag voorziet om op de resterende ruimte nogmaals 3 gekoppelde woningen met een vergelijkbaar gabariet te realiseren (loten 1 t.e.m. 3).

Ten slot worden ook de overige gronden langsheen Melseledijk zelf ontwikkeld. Tussen de ontsluitingsweg en de woning Melseledijk 44 kunnen 3 woningen gerealiseerd worden (loten 4 t.e.m. 6), aan zuidelijke zijde van de woning Melseledijk 44 is er nog voldoende ruimte beschikbaar om 2 woningen te realiseren (loten 7 en 8). De restzone achter de woning Melseledijk 44, lot 9, wordt uit de

verkaveling gesloten en zal aan een aanpalende verkocht worden (bij voorkeur aan eigenaars Meseledijk 44).

Op de loten 4 t.e.m. 8 zullen dijkwoningen gerealiseerd worden. De voorgevel wordt immers voorzien aan Meseledijk maar vervolgens dient binnen de woning een niveauverschil van 2 meter opgevangen te worden. Er kan dus gedeeltelijk een bijkomende verdieping onder het niveau van Meseledijk gebouwd worden, dat aansluit bij het voorziene maaiveldniveau bij uitwerking van de 2^e fase van de woonwijk.

Er wordt voorgesteld om dijkwoningen in een moderne bouwstijl met plat dak te bouwen. Enderzijds is een dakvolume als extra woonruimte niet nodig, gezien door het niveauverschil een bijkomende woonlaag kan gecreëerd worden en er dus voldoende woonvolume beschikbaar is. Anderzijds zal vanuit de lagergelegen woonwijk het uitzicht van 3 bouwlagen en een bijkomend dakvolume te overheersend voorkomen.

De woning Meseledijk 44 betreft een oude brede, maar ondiepe woning (hoofdbouw ±7,4m), met een lichte dakhelling en een ongebruikelijk gabariet. Het is dan ook niet opportuun dit gabariet te gaan volgen. Een woning met maximale kroonlijsthoogte van 6,5m en plat dak zal het minste impact geven op deze woning en op de omgeving.

In het totaalontwerp werd een openbare groenzone aan de westelijke verkavelingsgrens voorzien, zodat dit paalt aan het overige domein van de gemeente Beveren aan de overzijde van de waterloop. Aldus wordt een performantere openbare groenas gecreëerd en is efficiënter onderhoud mogelijk. Enerzijds wordt een speel- en groenzone ingericht die aansluit op de overliggende zone van de jeugdbeweging. Een brug over de waterloop verbindt de verkaveling met de andere zijde. Het biedt tevens een voetwegverbinding naar de Melkader toe.

Anderzijds wordt de groenzone ook voorzien langsheen de waterloop. Dit geeft plaats aan een waterbuffer voor de verkaveling en een onderhoudsstrook tussen de waterloop en de waterbuffer.

In de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden de regels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Dit zullen uiteraard geen regels worden over dakgoten, nokken en dorpels, maar bepalingen betreffende maxima en minima losgekoppeld van de vormgeving.

Lot 10 maakt deel uit van de bestaande toegangsweg naar woningen met huisnr's 48 en 48A. deze weg bestaat uit publiek toegankelijk domein, waardoor lot 10 bijgevolg uit de verkaveling wordt gesloten.

BESCHEIDEN WOONAAVBOD

Het gehele gebied wordt in een verhouding 50% publieke ontwikkeling en 50% private ontwikkeling ontwikkeld. Met de oorspronkelijke verkaveling van 61 loten, aangevraagd door de private ontwikkelaar, werden er reeds 15 woningen gereserveerd voor de sociale huisvestingsmaatschappij van Beveren i.f.v. sociale woningen en werden 16 loten overgenomen door de gemeente Beveren i.f.v. betaalbare bouwkavels / bescheiden woonaanbod.

Voor huidige aanvraag dient een bescheiden woonaanbod van 40% gerealiseerd te worden. De loten 4 t.e.m. 7 worden daartoe aangeduid. Aldus wordt ook een sociale last en bescheiden woonaanbod gerealiseerd en voldoet deze verkaveling aan het grond- en pandendecreet.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning. Een nevenfunctie in de vorm van een vrij beroep, kantoor, handel of dienstverlening kan beperkt toegelaten worden.

NIVEAUVERSCHILLEN

De Meseledijk ligt veel hoger dan het achterliggende terrein (± 2m). Ook de woningen aan de Kruisdijklaan en de Klaproos liggen hoger dan het terrein. Enkel de twee woningen langs Meseledijk ten zuidoosten van de verkaveling zijn ook lager gelegen. Het te verkavelen terrein ligt deels lager dan de recent gerealiseerde wegenis van de verkaveling fase 1, en omvat vervolgens het bestaande niveauverschil tot aan Meseledijk.

Het laagst gelegen deel van het terrein wordt opgehoogd, rekening houdend met de omgeving. Tegenover de vloerplas van de twee lager gelegen bestaande woningen langs Meseledijk werd de

wegenis van de oostelijke insteekweg lager aangelegd. Hun achtertuin helt echter af naar achteren en ligt uiteindelijk lager dan de insteekweg. Later wanneer hier woningen gebouwd worden zal dit ook in ophoging gebeuren, tot boven het peil van de insteekweg. De wegenis werd zo aangelegd zodat bij zeer extreme regenbuien het water afloopt naar het westen naar de waterloop toe of naar de zuidelijke gracht.

In de 2^e fase van de verkaveling werd voorzien dat de loten 70-71 worden opgehoogd, omdat de woningen hoger gebouwd worden dan het peil van de insteekweg. Gezien huidige verkavelingsplaats paalt aan deze loten, zal het voorziene niveau van de ophoging van loten 70 en 71 ook toegepast binnen huidige verkaveling.

Aldus zal er een hoogteverschil ontstaan tussen lot 8 en aanpalende achtertuin van huisnummer 48. Dit hoogteverschil kan met talud of keermuur opgevangen worden. Evenwel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat de laatste 50cm naast de perceelsgrens niet hoger mogen aangelegd worden dan aanpalend perceel. Aldus wordt aflopend water daar opgevangen en niet naar de achtertuin van huisnummer 48 gestuurd.

DICHTHEID/TYPOLOGIE

8 wooneenheden → ca. 24 wooneenheden / ha

Het betreft een gemiddelde dichtheid, rekening houdende met het zorgvuldig omgaan met bouwgrond enerzijds en de bestaande typologie en dichtheid in de omgeving anderzijds.

WATERHUISHOUDING

Er werd een gescheiden stelsel voorzien. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de Aquafincollector langs de Melkader. Deze collector voert het afvalwater immers af naar het zuiveringstation van Kallo.

Het regenwater wordt in een aparte riolering afgevoerd naar een open bufferbekken (lange gracht) in de groenzone van fase 1, die uiteindelijk afstroomt naar de waterloop nr. 8.055. Er wordt een vertraagde afvoer voorzien. Zo wordt de mogelijkheid gegeven opdat regenwater kan infiltreren in de bodem. Deze buffergracht werd begroot op de volledige woonwijk inclusief dus deze fase 3.

Voor de afvoer van het vuilwater en het regenwater van huidige loten werden reeds huisaansluitputjes voorzien. Voor de loten langsheen Melseledijk werden deze in de achtertuin aangelegd. Deze huisaansluitputjes werden aangesloten op respectievelijke DWA-riolering / RWA-riolering. Deze rioleringen werden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel onder de ontsluitingsweg ter hoogte van het lager gelegen maaiveldniveau.

Gezien deze rioleringsbuizen onder de private loten liggen, is een erfdiensbaarheidszone van kracht. De afvoer van het vuilwater en het regenwater dient immers gewaarborgd te blijven en er mogen geen tuinconstructies bovenop de leidingen gebouwd worden.

Ook op het lot 9, dat uit de verkaveling gesloten wordt, zal daartoe een erfdiensbaarheid moeten gevestigd worden.

Enkel voor de afvoer van het regenwater van loten 7 en 8 zijn nog geen aansluitputjes voorzien. Aan de scheidingsgrens van de woning 48A met de voorliggende openbare toegangszone is een overwelfde gracht gelegen. Het regenwater van loten 7 en 8 kan, ter hoogte van de voorziene toegang tot lot 8, aansluiten naar deze overwelfde gracht. De erfdiensbaarheidszone wordt doorgetrokken naar lot 10.

Het gebied is geen recent overstroomd gebied maar is mogelijk overstromingsgevoelig door zijn ligging in de polders.

De percelen liggen momenteel lager dan omliggende wegenis. De kavels mogen daarom opgehoogd worden tot net onder het peil van de bestaande woningen aan de Kruisdijklaan. De wegen zijn zo aangelegd zodat ze afhellen naar de omliggende grachten/waterloop toe. De zuidelijke scheidingsgracht wordt reeds hard betuind aan de zijde van de verkaveling zodat ze zeker in stand gehouden wordt en niet ingenomen door de nieuwe bewoners.

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Huidige aanvraag is de laatste fase, conform het voorziene totaalontwerp.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

KALLO – STEENLAND – FASE 3

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een maximale oppervlakte van 60m².</p> <p>3° wonen op gelijkvloers verplicht</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een diversiteit aan typologiën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. type half open bebouwing met garage of carport in de hoofdbouw of met carport in de zijtuin 2. type gesloten bebouwing met garage in de hoofdbouw 3. dijkwoningen met garage in het bijgebouw 	<ol style="list-style-type: none"> 1. loten 1 en 3 2. lot 2 3. loten 4 t.e.m. 8

2.2. INPLANTING

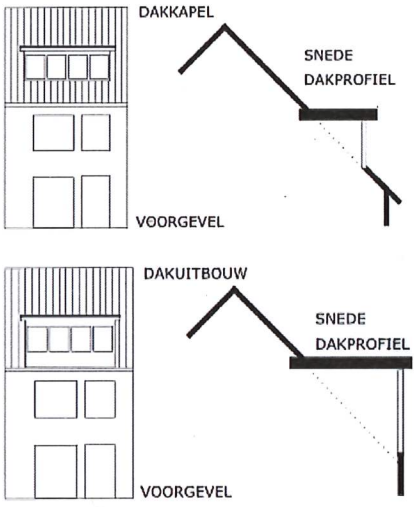
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst. 	<p>BOUWLIJN</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken. 	<p>BOUWVRIJE ZIJDELINGSE STROOK</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 3m tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan. - carport is mogelijk op loten 1 en 3 (zie 2.5.) onder voorwaarde van maximum 1 oprit per kavel.
<ul style="list-style-type: none"> - Gevelbreedte: breedte van de voorgevel 	<p>MINIMALE GEVELBREEDTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Voor half-open bebouwing: min. 7m.
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel. 	<p>BOUWDIEPTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwdiepte gelijkvloers: <ul style="list-style-type: none"> - voor de loten 1 t.e.m. 3: max. 15m - voor de loten 4 t.e.m. 8: max. 14m - bouwdiepte verdieping: maximaal 11m (minimaal 9m)

2.3. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. 	<p>KROONLIJSTHOOGTE LOTEN 1 TEM 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tussen 5,60m en 6m Kroonlijsthoogte is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp - De kroonlijsthoogte kan herleid worden tot min. 3,50m mits het indienen van een gezamenlijke bouwaanvraag of het bijvoegen van een geregistreerde overeenkomst tussen de aanpalende eigenaars.
<ul style="list-style-type: none"> - Zie terreinprofiel, waarop indicatief het mogelijke gabariet voor loten 5 en 7 weergegeven is. 	<p>KROONLIJSTHOOGTE LOTEN 4 TEM 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel aan Melseledijk heeft een kroonlijsthoogte tussen 6m en 6,50m - Kroonlijsthoogte is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - De woning bestaat, gezien vanaf Melseledijk, uit 3 bouwlagen: een gelijkvloers, een verdieping en een teruggetrokken bouwlaag onder het niveau van Melseledijk maar gelijk met het voorziene maaiveldniveau van achterliggende lagergelegen bouwgronden, dat start op 6m achter de rooilijn
<ul style="list-style-type: none"> - Pas: niveau 	<ul style="list-style-type: none"> - de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien, voor wat betreft de loten 1 t.e.m. 3 - de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,10m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien, voor wat betreft de loten 4 t.e.m. 8

2.4. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden. 	<p>MATERIALEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel (zullen eventueel gezamenlijk opgericht worden). - de gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie. - de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen. - Specifiek dient de zuidelijke zijgevel van lot 8 ook met volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden. Het betreft geenzins een wachtgevel. In deze zijgevel moeten dan ook ramen voorzien worden. Er mogen geen reclameborden op bevestigd worden. - de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen - zonnepanelen zijn toegelaten <p>VOORGEVEL</p> <ul style="list-style-type: none"> - De raamopeningen in de voorgevel dienen in totaal een minimale oppervlakte te hebben van minstens 10% van de totale voorgeveloppervlakte, per bouwlaag.
<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: vorm van het dak 	<p>DAKVORM LOTEN 1 TEM 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hellende daken (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn - bij een gezamenlijke bouwaanvraag per bouwblok zijn alle dakvormen toegelaten (helling tussen 0° en 45°) - de nok ligt tussen 4,5m en 5,5m achter de voorbouwlijn - de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - het achterste dakvlak mag doorschieten zonder dat de dakhelling wijzigt - in het achterste dakvlak zijn enkel dakvlakramen toegelaten. <p>DAKVORM LOTEN 4 TEM 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden afgewerkt met een plat dak

<p>- Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw</p> 	<p>BALKONS, STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot $\frac{1}{2}$ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2 m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 m. - de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad - bij een dakkapel is de hoogte boven de dakvlakken beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak. - dakuitbouwen in het dak moeten opgericht worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40m achter het gevelvlak. - de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard - bij kroonlijsthoogte hoger dan 4 m zijn achteraan geen standvensters toegelaten.
--	---

2.5. PRIVATE GARAGE/CARPORT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>- Garage / carport</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimum één per woongelegenheden <p>LOTEN 1 EN 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - garages of carports kunnen voorzien worden in de hoofdbouw. - Indien er geen garage of carport in de hoofdbouw voorzien wordt, moet een carport voorzien worden in de zijtuin op 12m achter de rooilijn mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Hoogte max. 3m, plat dak, max. opp. 24m² - onder voorwaarde van max. 1 oprit per kavel. <p>LOT 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garage of carport onder het niveau van de straat is verboden - garage of carport wordt voorzien in de hoofdbouw <p>LOTEN 4 TEM 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - De garage of carport wordt verplicht voorzien in de aangeduide zone voor bijgebouw dat één geheel maakt met de hoofdbouw (teruggetrokken bouwlaag onder het niveau van Melsedijk) <p>LOT 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het lager gelegen gedeelte van lot 8 is bereikbaar via de naastgelegen toegangsweg op openbaar domein. - Er wordt een afzonderlijke garage of carport voorzien in de tuinzone van lot 8, cfr. het verkavelingsplan, op minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen of mits akkoord van de aanpalende eigenaars tot tegen de perceelgrens, met een maximale oppervlakte van 23m². De hoogte bedraagt maximum 3,5m.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een hellend terrein, waar de nodige maatregelen genomen worden in functie van de voorzien inplanting van de woningen. Verdere reliëfwijzigingen zijn dan ook wenselijk zijn.	De terreinprofielen geven het vooropgestelde reliëf weer. Verdere reliëfwijzigingen zijn verboden.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- tuininfrastructuur: inrichting van de tuin	<ul style="list-style-type: none">- zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens. Koppeling van tuinbergingen op de perceelsgrens is eveneens mogelijk mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars.- Er kunnen geen constructies gebouwd worden op de aangeduide erfdienstbaarheidszone. Ten allen tijde moet in deze erfdienstbaarheidszone de ondergrondse afvoer van vuilwater en regenwater gegarandeerd blijven. Graafwerken zijn er dan ook verboden.- Minimaal 50% van de achtertuinzone moet met levend groen worden ingericht. De overige 50% mag gebruikt worden voor de aanleg van verharding. Maximum 50% hiervan mag gebruikt worden voor tuininfrastructuur (bijgebouwen, zwembaden, siervijvers, ...).- De tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt.- Een zone van 50cm langs de perceelsgrens mag niet hoger aangelegd worden dan het peil van aanpalend perceel- Een keermuur mag voorzien worden om hoogteverschillen op te vangen, maar deze moet op minimum 50cm van de perceelsgrens geplaatst worden.
<ul style="list-style-type: none">- inrichting van de voortuin (zie aanduiding op plan)	<ul style="list-style-type: none">- Minimaal 50% van de voortuinzone moet met levend groen worden ingericht. De overige 50% van deze zone mag verhard worden. Niet verharde delen mogen niet worden gebruikt als autostaanplaats.- De maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn bedraagt 4 meter en er is slechts 1 oprit per kavel toegelaten.
<ul style="list-style-type: none">- inrichting van de bouwrijpe zijdelingse strook	<ul style="list-style-type: none">- Binnen deze zone zijn constructies verboden m.u.v. loten 1 en 3- Verharding is enkel toegelaten in functie van een tuinpad of een oprit naar een garage of carport.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Erfscheidings: afsluitingen tussen de erven	<ul style="list-style-type: none">- Bij gekoppelde bebouwing (hoofd- of bijgebouw) mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen.- Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte) of enkel paal en draad.- De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetsmuurtjes of draadversterking.

4. INFRASTRUCTUUR OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Infrastructuur = verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen.....	<p>Als er aan de bestaande infrastructuur wijzigingen moeten aangebracht worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- dient dit tijdig aangevraagd ;- alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien, zijn ten laste van de aanvrager ; <p>Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden dient te blijven.</p>

AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

Gemeente Beveren - Kallo
 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K
 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6
 Verkaveling Steenland Fase 3

Gevels woning Meiseledijk 44

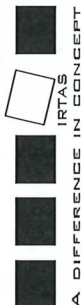
AANVRAGER: Gemeentebestuur Beveren

Stationsstraat 2
 9120 Beveren

ONTWERPER:



Gasmeterstraat 81A
 9100 Sint-Niklaas
 fax: 03/777.01.88
 e-mail: stedenbouw@rtas.be
 Topografie 03/780.54.03
 Stedenbouw: 03/780.54.04
 Infrastructuur: 03/780.54.06
 Algemeent: 03/780.54.00

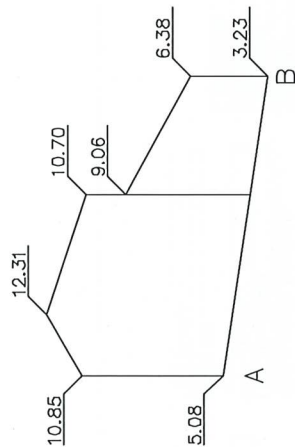


INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES

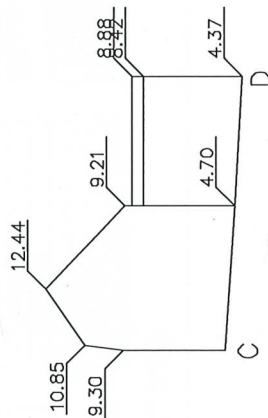
VA_G_B_10037W_Woning Meiseledijk 44

10 Januari 2020

Profiel woning 44 linkergevel

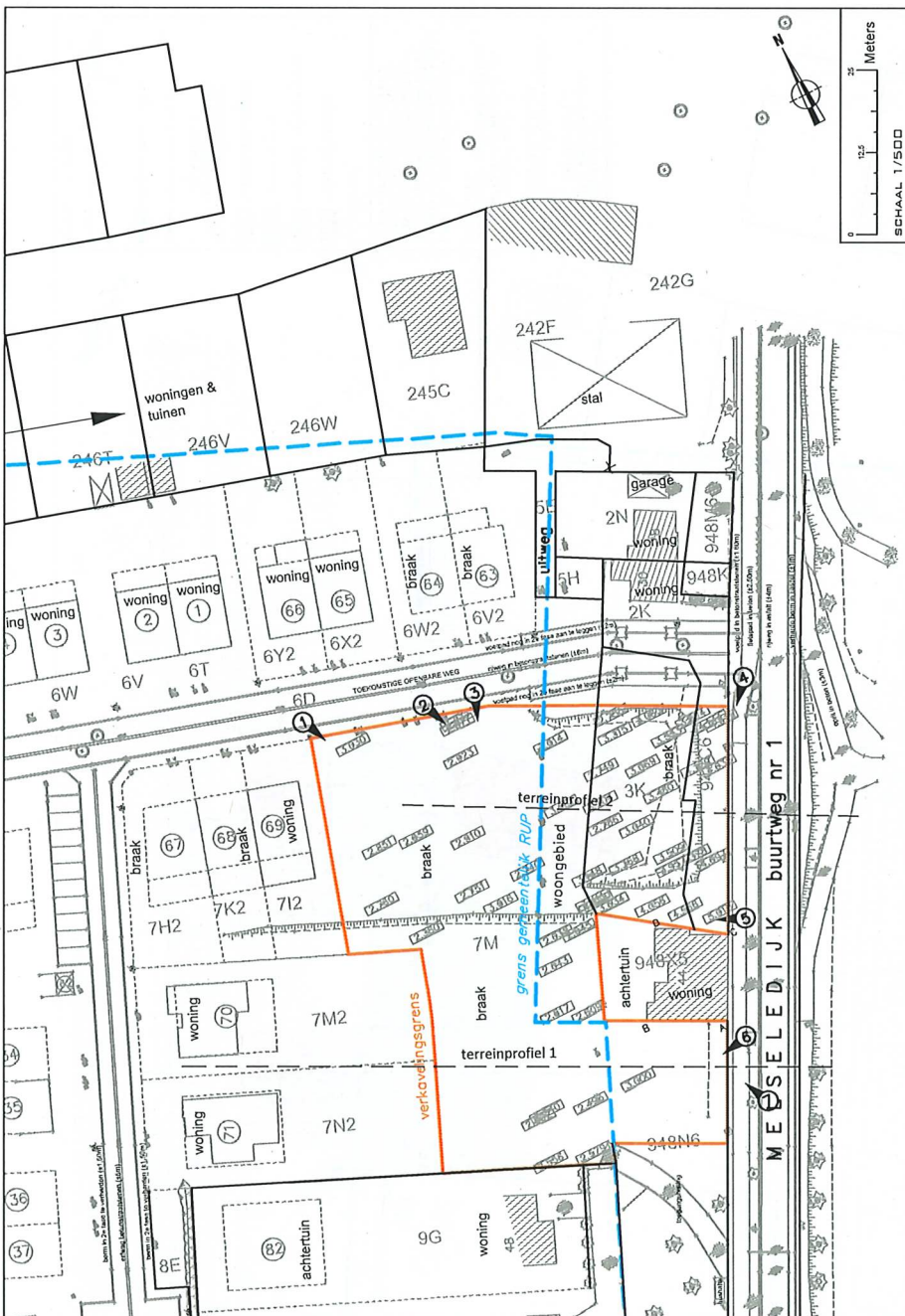


Profiel woning 44 rechtergevel



Schaal 1/200





SCHAAL 1/500
Meters

AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

Gemeente Beveren - Kailo
8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K
8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6
Verkaveling Steenland Fase 3

VERKAVELING BESTAANDE TOESTAND

AANVRAGER:
Gemeentebestuur Beveren
Stationstraat 2
9120 Beveren.

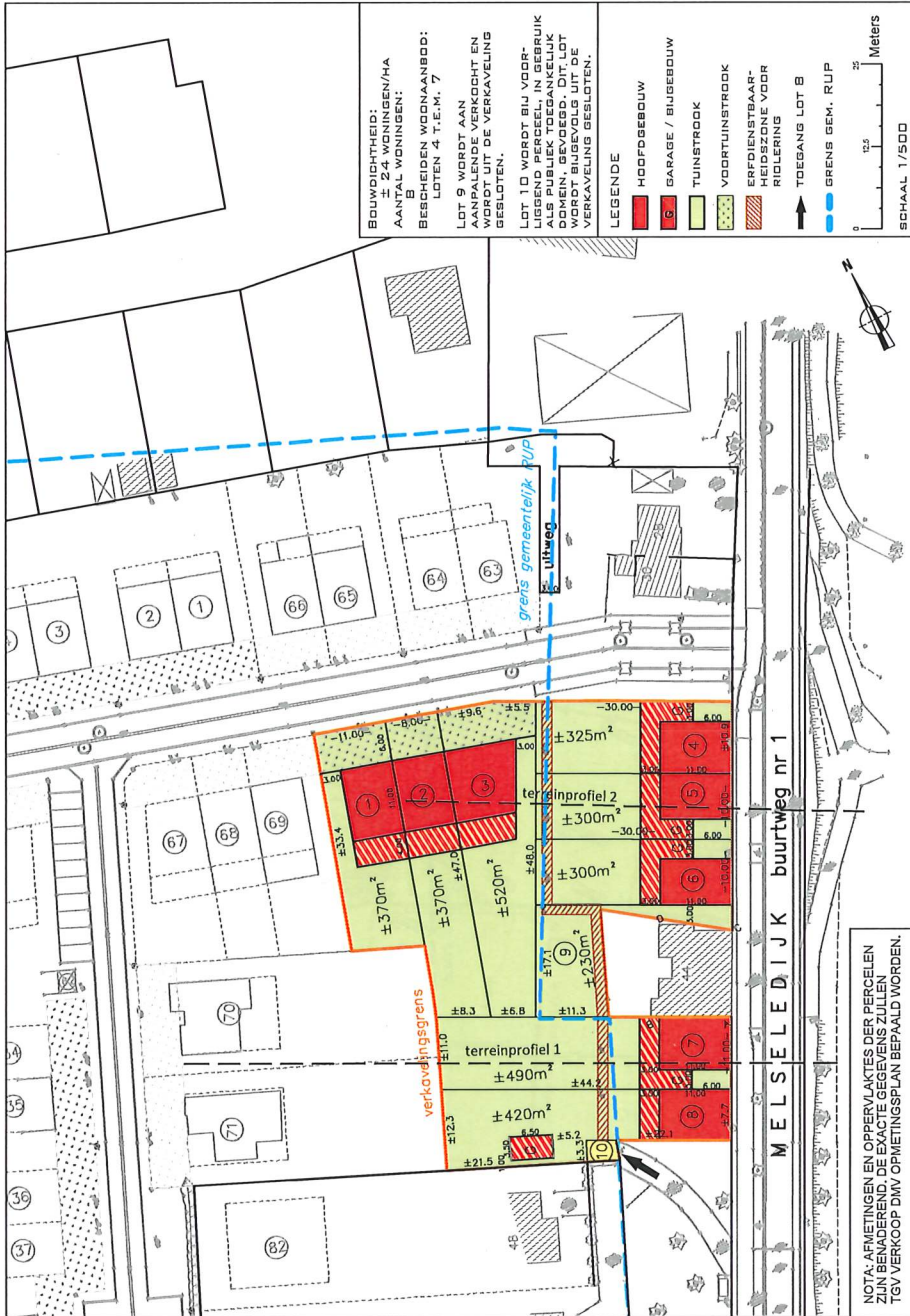
ONTWERPER:
Gommetrastraat 9100
Sint-Niklaas 03/780.54.03
fax: 03/780.54.03
e-mail: stedebouw@bva.be
Topografie 03/780.54.03
Stedenbouw 03/780.54.04
Landschap 03/780.54.05
Agricultuur 03/780.54.00

INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES

10 Januari 2020

VA_VP_B_10037W

Verifier dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 19 bij op cadex.es/gmflow.be met verificatiecode 2205-f1925-2400-4038.



AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

Gemeente Beveren - Kalle
 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K
 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6
 Verkaveling Steenland Fase 3

VERKAVELING BESTEMMINGSPLAN

AANVRAGER: Gemeentebestuur Beveren
 Stationsstraat 2
 9120 Beveren

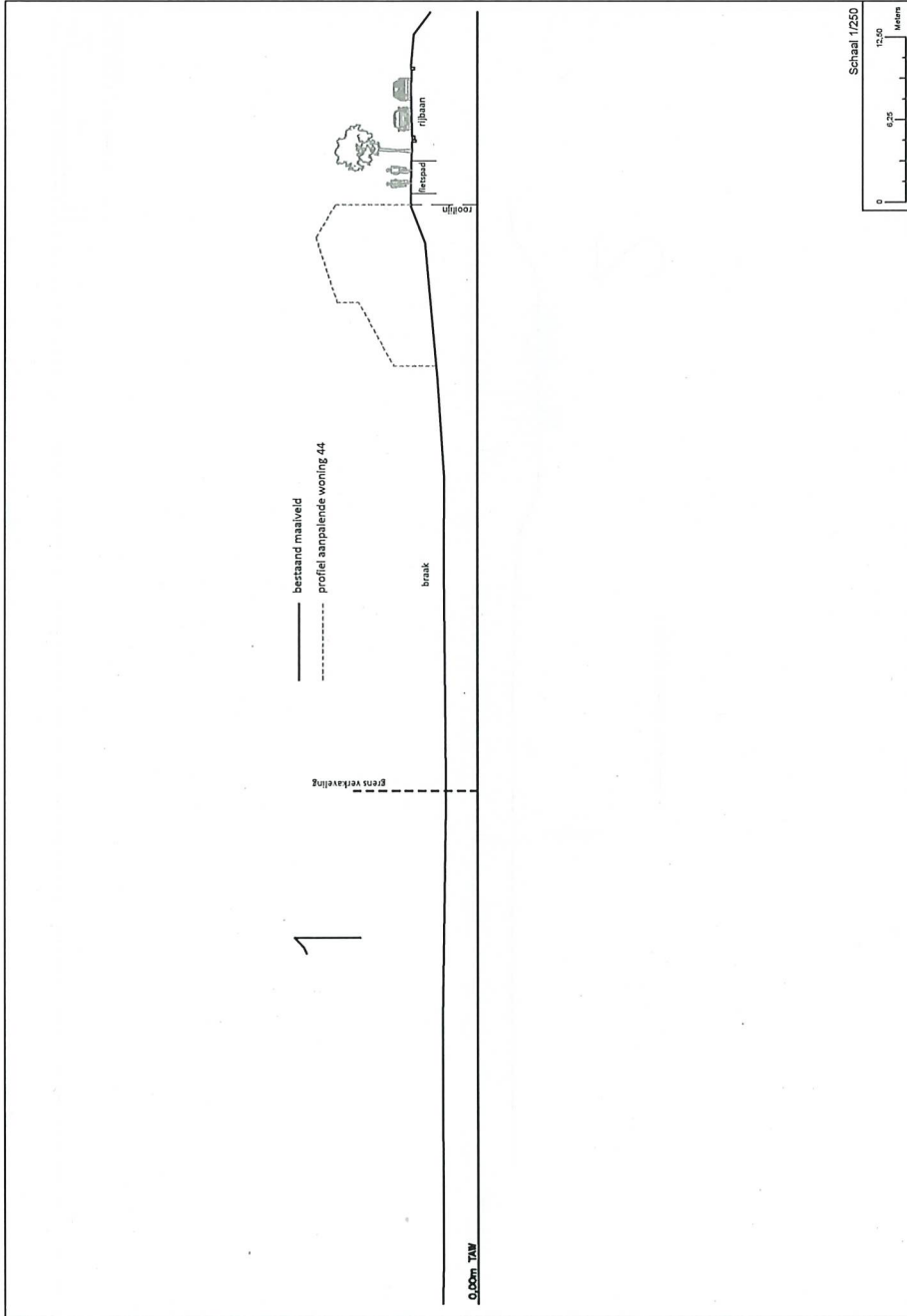
ONTWERPER:

Gemeentestraat 10
 9120 Beveren
 t: 03777.01.88
 f: 03777.01.88
 e: mobiliteitsbouw@cityofbeveren.be
 S: 03777.01.88
 I: 03777.01.88
 Infrastructuur: 037780.54.05
 Algemeen: 037780.54.00

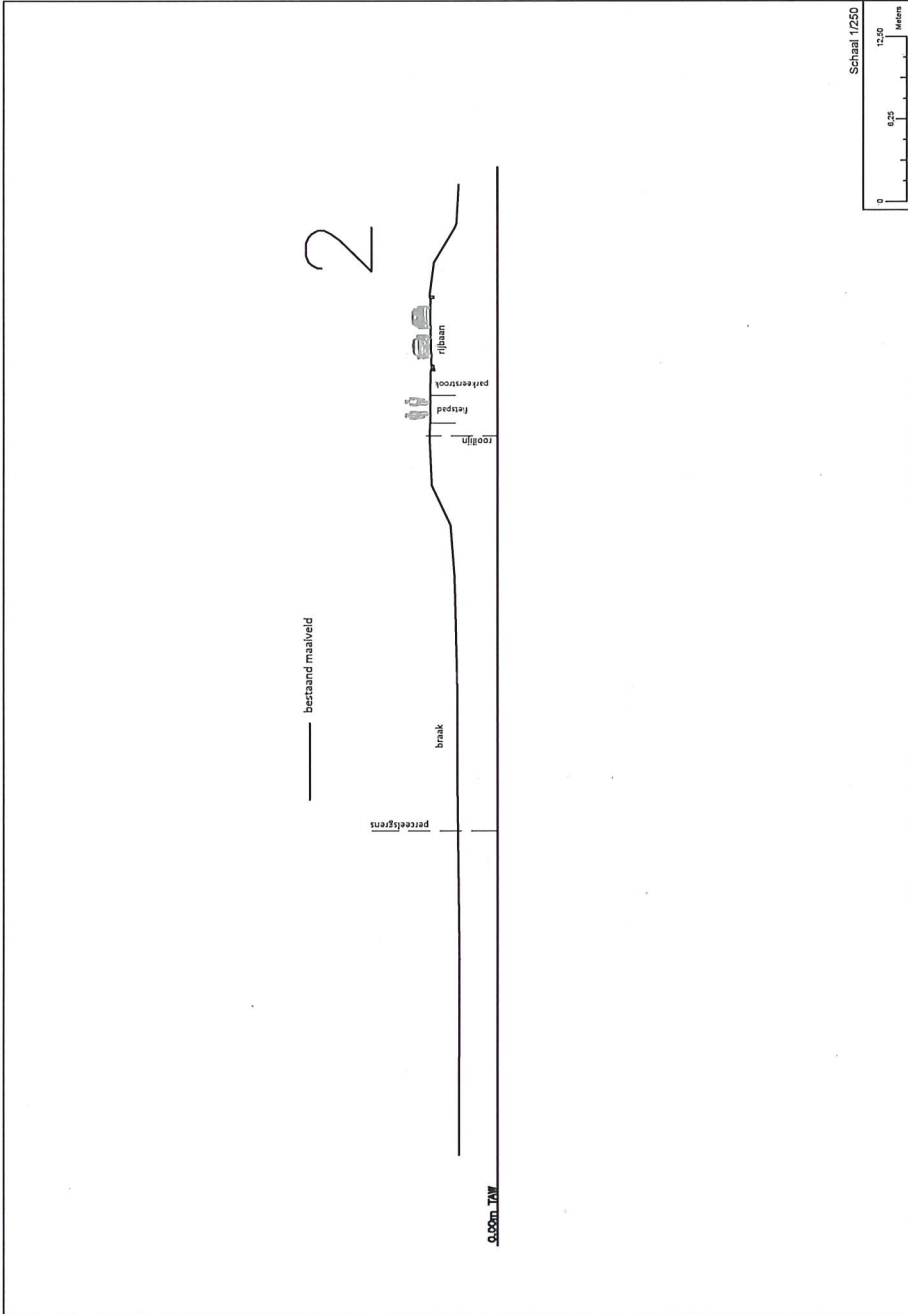
INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES


VA_VP_M_10037W

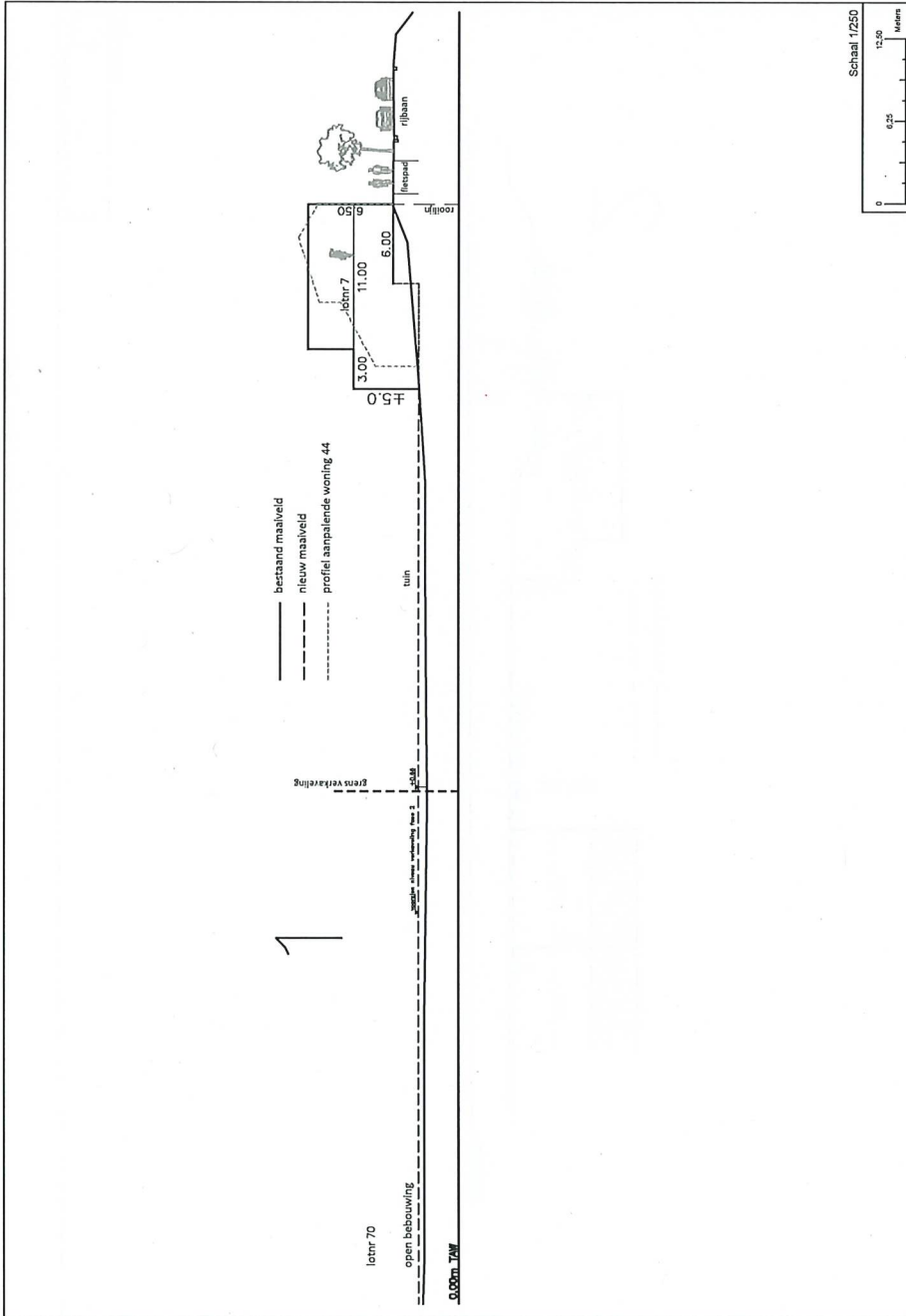
10 Januari 2020




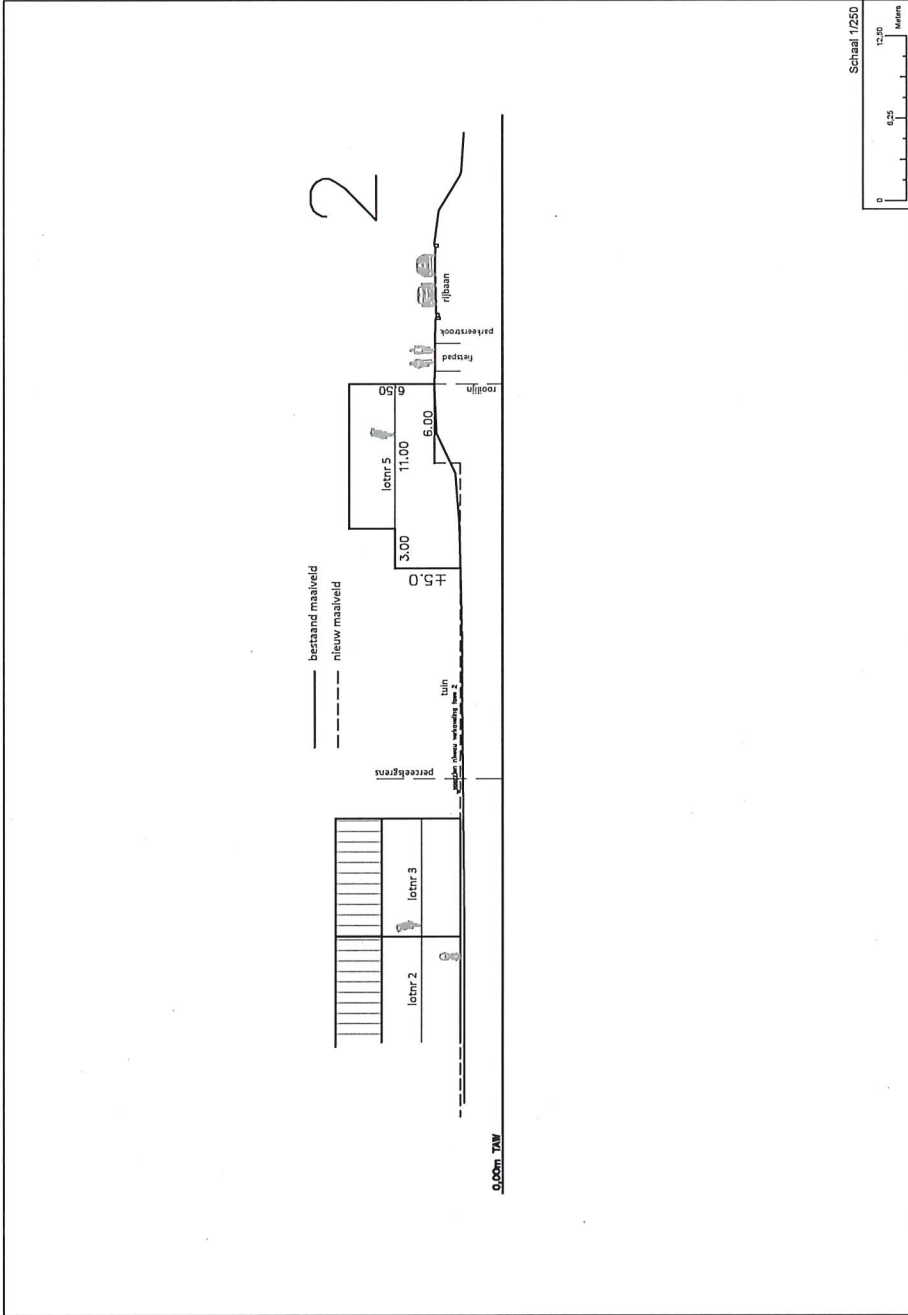
AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN	
Gemeente Beveren - Kailo 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6 Verkaveling Steenland Fase 3	
TERREINPROFIEL 1 - BESTAANDE TOESTAND	
AANVRAGER:	Gemeentebestuur Beveren Stationsstraat 2 9120 Beveren
ONTWERPER:	BIA Sint-Niklaas Oudekerke 9100 Gemeentestraat 9100 Perceel: stedebouwkundig 03/785.54.03 Topografie 03/785.54.04 Steedsbouw 03/785.54.05 Tuinbouw 03/785.54.06 Algemeen 03/785.54.00
A DIFFERENTIE IN CONCEPT	
INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES	
VA_T_E_1003TW_Terreinprofiel 1 10 Januari 2020	



AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN	
Gemeente Beveren - Kalle 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6 Verkaveling Steenland Fase 3	
TERREINPROFIEL 2 - BESTAANDE TOESTAND	
AANVRAGER:	Gemeentebestuur Beveren
	Stationsstraat 2 9120 Beveren
ONTWERPER: 	
Gemeentestraat 31-A-1111 BT 2010 fax: 03 777 01 88 e-mail: stedenbouw@iptas.be IPTAS Stationsstraat 2 9120 Beveren Infrastructuur: 03 780 54 04 Algemeen: 03 780 54 00	
INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES	
VA_T_B_10037W_Terreinprofiel 2	10 januari 2020



AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN	
Gemeente Beveren - Kailo 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948C6, 948N6 Verkaveling Steenland Fase 3	
TERREINPROFIEL 1 - NIEUWE TOESTAND	
AANVRAGER: Gemeentebestuur Beveren Stationsstraat 2 9120 Beveren	ONTWERPER:  BIA 9100 SPW-Nicolaas 03/780.54.03 e-mail: stedenbouw@bia.be 03/780.54.03 Topografie 03/780.54.03 Infrastructuur 03/780.54.06 Algemeent: 03/780.54.00
INFRASTRUCTUUR RIJMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES	
VA_T_N_10037N_Terreinprofiel 1 10 januari 2020	



AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

Gemeente Beveren - Kallo
 8e afdeling, sectie C, nrs. (deel van of volledig) 7M, 3K
 8e afdeling, sectie F, nrs. (deel van of volledig) 948CG, 948NG
 Verkaveling Steenland Fase 3

TERREINPROFIEL 2 - NIEUWE TOESTAND

AANVRAGER: Gemeentebestuur Beveren
 Stationsstraat 2
 3120 Beveren

ONTWERPER:
 Gemeentestraat 10
 3120 Beveren
 BIA
 SP-ANS
 BT
 03/777.01.88
 fax:
 e-mail: stedenbouw@ecsa.be
 Website: www.ecsa.be
 Sjabloon: 03/780.54.0
 Infrastructuur: 03/780.54.06
 Algemeen: 03/780.54.00

- DIFFERENTIE IN CONCEPT
- IRTAS

INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE 3 ANDERE STUDIES

VA_I_N_100371W_Terreinprofiel 2

10 Januari 2020

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 22/06/2020 door
Marc Frans Van de Vijver, Burgemeester



Elektronisch ondertekend op 22/06/2020 door
Jan Leonard Noppe, Algemeen directeur

