

2. Vergunning

Gemeente Buggenhout
Provincie Oost-Vlaanderen



FORMULIER V

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: V/0840/2

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door dhr. **VRANCKAERT EDDY**, met als adres Mattestraat 86
1840 Londerzeel, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26/02/2014, werd ontvangen op 26/02/2014.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **28/03/2014**.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9255 Buggenhout, Bosdreef/Bosstraat en met als kadastrale omschrijving BUGGENHOUT 1 AFD, sectie B, nr(s) 0010E, 0010H

Het betreft een aanvraag tot het **WIJZIGEN VERKAVELING VOOR WAT BETREFT DE LOTEN 6, 7 en 8 (SOCIALE EN BESCHEIDEN LAST)**.

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

Beknorte omschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling goedgekeurd door het college op 16/07/2013 voor wat betreft de realisatie van de sociale en de bescheiden last op de loten 6, 7 en 8.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Volgens het gewestplan Dendermonde (KB d.d.07/11/1978) zijn de percelen grotendeels gelegen in woongebied. Een beperkt gedeelte achteraan is gelegen in agrarisch gebied.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande

bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De percelen maken als **lot 6, 7 en 8** deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

De aanvraag is principieel strijdig met de verkavelingsvoorschriften, vandaar de gevraagde wijziging.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

/

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Andere zoneringsgegevens

/

Externe adviezen

/

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.

Het project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER – screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – m.e.r. – besluit.

Het ontwerp valt eveneens niet onder het toepassingsgebied van bijlage III van het Project – m.e.r. – besluit.

Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag valt immers onder de aanvragen welke openbaar moeten worden gemaakt volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij Besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Er werden geen mondelinge of schriftelijke bezwaren ingediend.

Historiek

/

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De loten in aanvraag bevinden zich langsheen de Bosdreef, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing voornamelijk bestaand uit ééngezinswoningen in open en halfopen verband. De percelen bevinden zich aan de rand van het centrum van de gemeente.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling goedgekeurd door het college op 16/07/2013 voor wat betreft de realisatie van de sociale en de bescheiden last op de loten 6, 7 en 8.

In de oorspronkelijke verkaveling werd lot 6 voorzien voor sociale woningbouw als invulling van de sociale last en werden de loten 7 en 8 voorzien als invulling van het bescheiden woonaanbod. In de huidige wijziging vervalt het sociale woonaanbod en worden de loten 6 en 7 voorzien als invulling van het bescheiden woonaanbod.

Decreet grond- en pandenbeleid

Gelet op art. 4.2.1 van het decreet GPB.

Aangezien de totale oppervlakte van de percelen 63a 30ca bedraagt, dient er een bescheiden woonaanbod voorzien te worden. De loten 6 (oppervlakte: +/- 3a 80ca) en 7 (oppervlakte +/- 3a 80ca), blauw gearceerd op het verkavelingsplan, worden voorzien als bescheiden woonaanbod.

Het bescheiden woonaanbod zal in natura uitgevoerd worden.

Hierdoor wordt er een bescheiden woonaanbod gecreëerd van 22.2%. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van het decreet.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op voorwaardelijke goedkeuring van de GR d.d.27/06/2013 betreffende de inname van de strook grond gelegen langsheen de Bosstraat.

Gelet op art. 4.2.6 en art. 4.2.7 van het decreet GPB.

Gelet op het Arrest van het Grondwettelijk Hof d.d.07/11/2013 tot vernietiging van bepaalde delen van het grond- en pandendecreet

Overwegende dat de aanvraag het evenwicht binnen de verkaveling niet verstoort.

Overwegende dat voldaan wordt aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaren opleverde.

Advies

Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het project geen afbreuk doet aan de bestaande omgeving en vatbaar is voor vergunning doch onder de uitdrukkelijke voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **05/08/2014** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **verkavelingsvergunning** af aan de aanvrager.

De **VERGUNNING** wordt afgegeven onder volgende **VOORWAARDEN**:

de voorgestelde bestemmingsvoorschriften worden volledig vervangen door de volgende bestemmingsvoorschriften:
GEBOUWEN / HOOFDGEBOUWEN

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	• Enkel ééngezinswoningen worden toegestaan. • De woningen op de loten 1A, 2A, 3, 4 en 5 worden in open verband opgericht. • De woningen op de loten 6, 7, 8 en 9 worden in halfopen verband opgericht. • complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening kunnen aanvaard worden, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: 1. de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 2. de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.

Inplanting / gabaritten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	• De bouwlijn en de bouwzone werden aangeduid op het verkavelingsplan. • De bouwvrije stroken bedragen min. 3m. • De bouwdiepte bedraagt max. 15m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping. • Het platte dak mag niet als dakterras ingericht worden. <u>Verplicht gabarit voor de halfopen bebouwingen:</u> • De kroonlijsthoogte bedraagt 6m10 (hoogte bovenkant inkomdorpel tot onderkant kroonlijst) • De woningen worden afgewerkt met een zadeldak (nok // straat). De dakhelling bedraagt 40°. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanbouw achteraan bedraagt max. 3m60. <u>Gabarit voor de open bebouwingen:</u> • De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6m10 (hoogte bovenkant inkomdorpel tot onderkant kroonlijst) • De woningen worden afgewerkt met een zadeldak of een plat dak. De dakhelling bedraagt max. 40°. • De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanbouw achteraan bedraagt max. 3m60. <u>Bungalowtype</u> Voor de loten 1A, 2A en 3 kan er geopteerd worden voor een bungalowtype (KH: max. 4m). De maximale bouwdiepte bedraagt dan 20m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak (40°). De nok bevindt zich loodrecht op de straat.

Materialen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Alle gevels dienen opgetrokken te worden in degelijke materialen. Sierbepleisteringen zijn eveneens toegelaten.

GEBOUWEN / BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er wordt één afzonderlijk bijgebouw toegestaan, ingeplant op min. 1m van de perceelsgrenzen en op min. 1m achter de bouwzone van de woning. Dit bijgebouw kan dienst doen als garage, berging, tuinhuis of serre. De maximale hoogte bedraagt 3m50. • De maximale oppervlakte bedraagt 40m² op de loten 1A, 2A en 3. • De maximale oppervlakte bedraagt 30m² op de loten 4, 5, 8 en 9. • De maximale oppervlakte bedraagt 20m² op de loten 6 en 7. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. In de voortuinstrook en in de zijtuinstrook worden geen gebouwen toegestaan.

NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan. De vloerplas van de inkomdorpel bevindt zich op niveau 10.20 (volgens referentiepeil opmetingsplan in aanvraag). Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max.30m² worden aangebracht.

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De afsluiting wordt geplaatst op de perceelsgrens en bestaat uit een doorlevende haag of een draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van max.0.40m hoogte. De totale hoogte bedraagt max. 2m. Voortuinafsluitingen hebben een maximale hoogte van 0.80m.

SAMENVOEGING VAN LOTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De loten kunnen niet samengevoegd worden.

- Betreffende de bescheiden last in natura dient er een aankoopoptie verleend te worden zoals voorzien in art. 4.2.6 van het decreet GPB ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in art. 33,§1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. De loten kunnen pas vervreemd worden na het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.
- Lot 10 (41 ca) dient gratis overgedragen te worden aan de gemeente vooraleer de loten kunnen vervreemd worden.
- De loten 1B en 2B worden uit de verkaveling gesloten.
- De voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden.

- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake privé – verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Intergem of raadpleegbaar op de website via www.intergem.be.
- De voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad dienen strikt gevolgd te worden:
 - de verkavelaar gaat akkoord met het ontwerp dossier "distributieleiding" dat door water-link wordt opgemaakt na schriftelijke aanvraag van de verkavelaar;
 - het advies van water-link houdende aanleg riolering met referte VKA-13-095 wordt nageleefd;
 - voorafgaandelijk aan de aanleg van de nieuwe riolering wordt de rioolbeheerder water-link inlicht van de uitvoering van de werken.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltijd van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepsschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepsschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 vergunning in laatste administratieve aanleg 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 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

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

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 ruimtelijke ordening. 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.

Namens het college:
de wnd. secretaris

Marc Van Gerwen



de wnd. burgemeester,

Geert Hermans

Aanvraag V/0840/2

29/07/2014

De gemeente Buggenhout heeft op 26/02/2014 een aanvraag tot wijziging van een verkaveling ontvangen voor het WIJZIGEN van de VERKAVELING VOOR WAT BETREFT DE LOTEN 6, 7 en 8 (SOCIALE EN BESCHEIDEN LAST).

Gegevens van de aanvrager

VRANCKAERT Eddy
Mattestraat 86
1840 Londerzeel

Gegevens van het perceel

Bosdreef/Bosstraat
9255 Buggenhout
BUGGENHOUT 1 AFD, sectie B, nr(s) 0010E, 0010H

Verslag eerste deel

Beknorte omschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling goedgekeurd door het college op 16/07/2013 voor wat betreft de realisatie van de sociale en de bescheiden last op de loten 6, 7 en 8.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Volgens het gewestplan Dendermonde (KB d.d.07/11/1978) zijn de percelen grotendeels gelegen in woongebied. Een beperkt gedeelte achteraan is gelegen in agrarisch gebied.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van

een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De percelen maken als **lot 6, 7 en 8** deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

De aanvraag is principieel strijdig met de verkavelingsvoorschriften, vandaar de gevraagde wijziging.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

/

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Andere zoneringsgegevens

/

Externe adviezen

/

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.

Het project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER – screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – m.e.r. – besluit.

Het ontwerp valt eveneens niet onder het toepassingsgebied van bijlage III van het Project – m.e.r. – besluit.

Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag valt immers onder de aanvragen welke openbaar moeten worden gemaakt volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingaanvragen, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij Besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Er werden geen mondelinge of schriftelijke bezwaren ingediend.

Historiek

/

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De loten in aanvraag bevinden zich langsheen de Bosdreef, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing voornamelijk bestaand uit ééngezinswoningen in open en halfopen verband. De percelen bevinden zich aan de rand van het centrum van de gemeente.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling goedgekeurd door het college op 16/07/2013 voor wat betreft de realisatie van de sociale en de bescheiden last op de loten 6, 7 en 8.

In de oorspronkelijke verkaveling werd lot 6 voorzien voor sociale woningbouw als invulling van de sociale last en werden de loten 7 en 8 voorzien als invulling van het bescheiden woonaanbod. In de huidige wijziging vervalt het sociale woonaanbod en worden de loten 6 en 7 voorzien als invulling van het bescheiden woonaanbod.

Decreet grond- en pandenbeleid

Gelet op art. 4.2.1 van het decreet GPB.

Aangezien de totale oppervlakte van de percelen 63a 30ca bedraagt, dient er een bescheiden woonaanbod voorzien te worden. De loten 6 (oppervlakte: +/- 3a 80ca) en 7 (oppervlakte +/- 3a 80ca), blauw gearceerd op het verkavelingsplan, worden voorzien als bescheiden woonaanbod.

Het bescheiden woonaanbod zal in natura uitgevoerd worden.

Hierdoor wordt er een bescheiden woonaanbod gecreëerd van 22.2%. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van het decreet.

Verslag tweede deel

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op voorwaardelijke goekeuring van de GR d.d.27/06/2013 betreffende de inname van de strook grond gelegen langsheen de Bosstraat.

Gelet op art. 4.2.6 en art. 4.2.7 van het decreet GPB.

Gelet op het Arrest van het Grondwettelijk Hof d.d.07/11/2013 tot vernietiging van bepaalde delen van het grond- en pandendecreet

Overwegende dat de aanvraag het evenwicht binnen de verkaveling niet verstoort.

Overwegende dat voldaan wordt aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaren opleverde.

Advies

Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het project geen afbreuk doet aan de bestaande omgeving en vatbaar is voor vergunning doch onder de volgende uitdrukkelijke voorwaarden:

de voorgestelde bestemmingsvoorschriften worden volledig vervangen door de volgende bestemmingsvoorschriften:

GEBOUWEN / HOOFDGEBOUWEN

Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	• Enkel ééngezinswoningen worden toegestaan. • De woningen op de loten 1A, 2A, 3, 4 en 5 worden in open verband opgericht.

	- De woningen op de loten 6, 7, 8 en 9 worden in halfopen verband opgericht. - complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening kunnen aanvaard worden, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: - de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; - de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.
--	--

Inplanting / gabaritten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	- De bouwlijn en de bouwzone werden aangeduid op het verkavelingsplan. - De bouwvrije stroken bedragen min. 3m. - De bouwdiepte bedraagt max.15m op het gelijkvloers en max.12m op de verdieping. - Het platte dak mag niet als dakterras ingericht worden. <u>Verplicht gabarit voor de halfopen bebouwingen:</u> - De kroonlijsthoogte bedraagt 6m10 (hoogte bovenkant inkomdorpel tot onderkant kroonlijst) - De woningen worden afgewerkt met een zadeldak (nok // straat). De dakhelling bedraagt 40°. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanbouw achteraan bedraagt max. 3m60. <u>Gabarit voor de open bebouwingen:</u> - De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6m10 (hoogte bovenkant inkomdorpel tot onderkant kroonlijst) - De woningen worden afgewerkt met een zadeldak of een plat dak. De dakhelling bedraagt max. 40°. - De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanbouw achteraan bedraagt max. 3m60. <u>Bungalowtype</u> Voor de loten 1A, 2A en 3 kan er geopteerd worden voor een bungalowtype (KH: max. 4m). De maximale bouwdiepte bedraagt dan 20m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak (40°). De nok bevindt zich loodrecht op de straat.

Materialen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Alle gevels dienen opgetrokken te worden in degelijke materialen. Sierbepleisteringen zijn eveneens toegelaten.



AFGIFTBEWIJS VAN EEN

NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING

RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN

ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL

EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE

NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541288500452621 220 142 899 396

☒ RP ☐ AR**AR**

010541288500452621 220 142 899 396

2

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

▼
Franchaert Eddy

Mattheaert 86

1846 Louderdeelt

BELGIË | BELGIQUE | BELGIENVolg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung**www.bpost.be/track**



GEbruIKSAANWIJZING MODE D'EMPLOI GEBRAUCHSANWEISUNG

201PoD

1 Op uw zending aan te brengen
A apposer sur votre envoi
Anbringen auf Ihrer Sendung

2 Op uw AR-formulier (roze kaart) aan te brengen
A apposer sur votre formulaire AR (carte rose)
Anbringen auf Ihrem AR-Formular (rosa Karte)

3 Adres geadresseerde
Adresse destinataire
Adresse Empfänger

INTERNET
www.bpost.be

AR

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

www.bpost.be/track

Alle klachten kunnen, op basis van dit bewijs, ingediend worden tot 1 jaar na de afgifte datum. Dienst onderworpen aan de algemene voorwaarden inzake de dienstverlening door bpost. Zie postkantoor of www.bpost.be | Toute réclamation peut être introduite durant 1 an, à compter du jour de dépôt, à l'appui de ce récépissé. Service soumis aux conditions générales en matière d'offre de service de bpost. Voir bureau de poste ou www.bpost.be | Eine eventuelle Klage kann anhand dieses Beweises bis zu 1 Jahr nach dem Einlieferungsdatum eingereicht werden. Der Dienst unterliegt den Allgemeinen Bedingungen für Dienstleistungen durch bpost. Siehe Postamt oder www.bpost.be

bpost, naamloze vennootschap van publiek recht, Muntcentrum, 1000 Brussel, BTW BE 0214.596.464 RPR Brussel PRC IBAN BE94 0000 0000 1414 BIC BPOTBEB1 | bpost, société anonyme de droit public Centre Monnaie, 1000 Bruxelles, TVA BE 0214.596.464 RPM Bruxelles CCP IBAN BE94 0000 0000 1414 BIC BPOTBEB1 | bpost, Aktiengesellschaft öffentlichen Rechts Centre Monnaie in 1000 Brüssel, MwSt BE 0214.596.464 RJP Brüssel PPK IBAN BE94 0000 0000 1414 BIC BPOTBEB1

Afzender | Expéditeur | Absender

Niet verplicht bij een afgifte in een postkantoor/PostPunt | Facultatif si dépôt dans un bureau de poste/Point Poste | Fakultativ im Fall einer Aufgabe in einem Postamt/PostPunkt



Ro/RH

V0840/2

Vergoeding

Gemeentebestuur Buggenhout
ACC - Nieuwstraat 2
9255 Buggenhout

GEBOUWEN / BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er wordt één afzonderlijk bijgebouw toegestaan, ingeplant op min. 1m van de perceelsgrenzen en op min. 1m achter de bouwzone van de woning. Dit bijgebouw kan dienst doen als garage, berging, tuinhuis of serre. De maximale hoogte bedraagt 3m50. • De maximale oppervlakte bedraagt 40m² op de loten 1A, 2A en 3. • De maximale oppervlakte bedraagt 30m² op de loten 4, 5, 8 en 9. • De maximale oppervlakte bedraagt 20m² op de loten 6 en 7. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. In de voortuinstrook en in de zijtuinstrook worden geen gebouwen toegestaan.

NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan. De vloerpas van de inkomdorpel bevindt zich op niveau 10.20 (volgens referentiepeil opmetingsplan in aanvraag). Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max.30m² worden aangebracht.

AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De afsluiting wordt geplaatst op de perceelsgrens en bestaat uit een doorlevende haag of een draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van max.0.40m hoogte. De totale hoogte bedraagt max. 2m. Voortuinafsluitingen hebben een maximale hoogte van 0.80m.

SAMENVOEGING VAN LOTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De loten kunnen niet samengevoegd worden.

- Betreffende de bescheiden last in natura dient er dient een aankoopoptie verleend te worden zoals voorzien in art. 4.2.6 van het decreet GPB ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in art. 33,§1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. De loten kunnen pas vervreemd worden na het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.
- Lot 10 (41 ca) dient gratis overgedragen te worden aan de gemeente vooraleer de loten kunnen vervreemd worden.
- De loten 1B en 2B worden uit de verkaveling gesloten.
- De voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden.

- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake privé – verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Intergem of raadpleegbaar op de website via www.intergem.be.
- De voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad dienen strikt gevolgd te worden:
 - de verkavelaar gaat akkoord met het ontwerpdossier "distributieleiding" dat door water-link wordt opgemaakt na schriftelijke aanvraag van de verkavelaar;
 - het advies van water-link houdende aanleg riolering met referte VKA-13-095 wordt nageleefd;
 - voorafgaandelijk aan de aanleg van de nieuwe riolering wordt de rioolbeheerder water-link ingelicht van de uitvoering van de werken.

Ondertekening

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Lies Cochez

