

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Hendrickx Danny en Verhaegen Staf (voorzitter en secretaris Jochoo Put vzw)**, met als adres **Leemstraat 16 te 2580 Putte**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op **16/07/2013**, werd ontvangen op **16/07/2013**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **14/08/2013**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Schaapstraat** en met als kadastrale omschrijving afdeling **1** sectie **D** nummer(s) **191A, 191B, 191C**.

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van jeugdlokalen/kampplaats**.

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

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

1. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek vanaf 23 augustus tot en met 22 september 2013.

Daarbij werden **3** bezwaren ingediend.

Aangezien in één van de ingediende bezwaren werd te kennen gegeven dat een aanpalend eigenaar niet werd aangeschreven, werd het openbaar onderzoek heropend.

Dit heropende openbaar onderzoek liep vanaf 01 oktober tot en met 31 oktober 2013.

Daarbij werden eveneens **3** bezwaarschriften ingediend.

Deels zijn de ingediende bezwaren identiek waardoor deze samen kunnen besproken worden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

Er werden in totaal **6** bezwaren ingediend, handelend over:

1)-aanpalende eigenaars Liersesteenweg 199, Heist o/d Berg:

Wat met spelende kinderen in onze bossen die de natuur stuk maken, rommel maken,... Hoe kan dit voorkomen worden, afspraken met chiro kan, maar wat met een kampplaats met vreemde groepen?

2)-aanpalend eigenaars, Jos Vervoort en Lydia Van den Bosch, Vaatjesstraat 25

Gelieve rekening te houden met de afwatering van hemelwater en sanitair water van dit perceel. Er ligt geen riolering voor afvalwater en hemelwater in de Schaapstraat. Door de steile hellingsgraad van de Ixenheuvel kan bij een regenvlaag het water over de

Schaapstraat stromen. Het hemelwater stroomt regelmatig over de voortuin van Schaapstraat 4 door gebrek aan gootstenen en het niet openmaken van de gracht aan de overkant door de gemeente. Wij vernamen graag hoe de afwatering verloopt van dit complex? Verharding in waterdoorlatend materiaal en als dakbedekking groene daken voorzien.

Een kampplaats voor jongeren is niet zo eenvoudig. Met alle aanpalende eigenaars en bewoners van de Schaapstraat een vergadering houden betreft reglementen voor de kampplaats en het gebruik van de lokalen voor toekomstige gebruikers, wegens te voorziene overlast voor alle bewoners van de Schaapstraat en de ruime omgeving.

Vandalisme zoals reeds bomen besmeurd zijn met graffiti, zullen waarschijnlijk toenemen. Welke activiteiten (dag- en nacht) zullen er komen en hoe zal dit verlopen? Graag hieromtrent overleg met Jochoo Put vzw. Wie is verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid?

3)-aanpalend eigenaar

- Jozef Van den Bosch
- Lydia Van den Bosch
- Rudiger Van den Bosch

Ik werd als mede-eigenaar van perceel 157 F niet in kennis gesteld betreffende huidige aanvraag. Nochtans lees ik in artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering 05/05/2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen,... : *Art. 7 Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.*

(...)

Er bevindt zich op de percelen 1/D/191C en B een erfdiensbare uitwegenis. Dit zijn lijdende erven, dwz erven die de erfdiensbaarheid van perceel 157 F (heersend erf) moeten ondergaan. Er is sprake van een 4 m brede uitwegenis in een notariële akte verleden door notaris Paul Keusters dd. 20 mei 1986: *Over de loten twee, drie, vier vijf en zes loopt er een erfdiensbare uitwegenis ter breedte van 4 meter zoals aangegeven op het hieraangehecht grondplan. Koop twee zal uitwegenis hebben over kopen drie, vier en zes, koop drie over kopen vier en zes, koop vier over koop zes en koop vijf over kopen vier en zes om alzo de Schaapstraat te bereiken...*

Deze uitwegenis vervalt niet zomaar, bestaat nog steeds en hiermee moet rekening gehouden worden. Deze erfdiensbaarheid is ook niet vermeld op het bouwaanvraagplan waar het volgende staat: "alle perceelsmaten zijn benaderend". Er zit een opmetingsplan van landmeter-expert Paul Van de Voorde (21/12/2011) toegevoegd in deze aanvraag. Zelf heb ik enkel een opmetingsplan van beëdigd landmeter R. Peeters van 17 maart 1986.

De wetgeving betreffende beplantingen tov de perceelsgrens moet gerespecteerd worden. Zoals dit nu op het bouwplan voorzien is, is dit niet overeenkomstig de wetgeving betreffende de plantafstand. Er dient met de voorgeschreven plantafstand rekening gehouden te worden en met de erfdiensbaarheid. Voor de plantafstand wordt verwezen naar het Veldwetboek, art. 35: *Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op 2 meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant. Fruitbomen van welke soort ook mogen als leibomen aan elke kant van de muur tussen twee erven, geplant worden zonder dat een afstand in acht genomen wordt. Is die muur niet gemeen, dan heeft alleen de eigenaar het recht hem als steun voor zijn leibomen te gebruiken.*

Bovendien:

In de voor de landbouw bestemde gedeelten van het grondgebied is bosaanplanting verboden op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven; bovendien is vergunning van het college van burgemeester en schepenen vereist.... De bepalingen van

het vorige lid zijn eveneens van toepassing op de voor bosbouw bestemde zone, langs de voor landbouw bestemde zone. (Veldwetboek, art. 35bis, §5).

en stelt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt voor aan het college van burgemeester en schepenen: Volgend standpunt wordt ingenomen:

1) De percelen zijn bestemd als recreatiegebied, ook het perceel van de bezwaarindiener. De gevraagde functies en constructies zijn in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Er kan bij het beoordelen van een vergunning niet uitgegaan worden van mogelijke inbreuken op een eigendom. De uitbaters van de lokalen en kampplaats dienen er voor te zorgen dat er geen inbreuken zijn op andere eigendommen.

=>Dit argument kan niet worden weerhouden.

2)-Het regenwater dient op eigen terrein te worden opgevangen. De verhardingen dienen te worden voorzien in maximaal waterdoorlatende materialen.

Er ligt inderdaad geen riolering. Er dient bijgevolg voorzien te worden in een IBA (Individuele Behandeling voor Afvalwater) aangezien er geen riolering aanwezig is en ook geen gepland is. Deze afvalwaterbehandeling dient te voldoen aan de voorwaarden van Pidpa - Hidrorio en valt onder controle daarvan. Het huishoudelijk afvalwater wordt hierdoor kleinschalig gezuiverd en het hemelwater dient gescheiden te worden en afgevoerd naar een hemelwaterput voor herbruik van regenwater met een overloop naar het oppervlaktewater. De open gracht aan de overkant van de weg en aanvraag dient door Pidpa te worden beheerd. Rechts van de aanvraag bevindt zich eveneens een afwateringsgracht die door de gemeente wordt onderhouden.

Een eventueel groendak is niet voorzien in de aanvraag. Door de aanleg van het groenscherm kan eveneens voorzien worden in een integratie in de omgeving.

=> Deze opmerkingen worden bijgevolg niet weerhouden.

- De percelen zijn bestemd als recreatiegebied en de gevraagde functies en constructies zijn in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Er kan bij het beoordelen van een vergunning niet uitgegaan worden van mogelijke inbreuken op een eigendom en/of mogelijk vandalisme. De uitbaters van de lokalen en kampplaats dienen er voor te zorgen dat er geen inbreuken zijn op andere eigendommen. De suggestie tot overleg kan aan de initiatiefnemers worden overgemaakt.

=>Dit bezwaar is geen stedenbouwkundig argument en wordt niet weerhouden.

3) De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd conform de vigerende wetgeving aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek werd op basis van deze opmerking heropend.

De aangrenzende eigenaars werden aangeschreven. Door een fout in het systeem werd Vaatjesstraat 25 wel aangeschreven, deels onder een andere familienaam, waardoor inderdaad een aanpalende eigenaar niet rechtstreeks werd aangeschreven. De niet aangeschreven eigenaars is eveneens woonachtig op Vaatjesstraat 25.

Door het openbaar onderzoek te heropenen werd 2x een aanplakking uitgehangen aan de betreffende percelen.

De aanvraag werd echter verder wel correct aan een openbaar onderzoek onderworpen zoals omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken (meermaals gewijzigd).

Aangezien op het adres van de niet-aangeschreven aanpalend eigenaar en er van deze persoon opmerkingen werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat alle aanpalende eigenaars voldoende mogelijkheden hadden om inzage te hebben in het dossier en hun rechten dan ook gevrijwaard werden.

Wat de erfdiensbare uitwegenis betreft, dient inderdaad vastgesteld dat deze op onze opmetingsplannen aanwezig is, maar door de architect niet werd ingetekend. Deze 4 m brede uitwegenis naar de Schaastraat in het voordeel van achtergelegen percelen dient

behouden te blijven en het groenscherm dient met deze breedte opgeschoven te worden tov de perceelsgrens. De plantafstand van hoogstammige bomen en hagen tov de perceelsgrens dient volgens het veldwetboek gerespecteerd te worden. De voorziene groenbuffer wordt omwille van de erfdienstbare wegenis 4 m opgeschoven tov de perceelsgrens. Deze groenbuffer betreft geen bosaanplanting maar landschappelijk integrerend groen en wordt door de erfdienstbare weg reeds minimaal 4m van de aanpalende weilanden voorzien, waarbij bomen eerder in het midden van een groenscherm aangeplant worden waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat aan deze opmerking voldaan is.

Dit kan vervat worden in een voorwaarde die kan opgelegd worden bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

=>Dit argument wordt weerhouden.

2. Externe adviezen

Adviesverlener: **Toerisme Vlaanderen**

Referentie adviesverlener: **B.2013/00102**

Datum adviesaanvraag: **22/08/2013** Datum ontvangst advies: **20/09/2013**

Advies: **Gunstig**

Adviesverlener: **Toegankelijkheid gebouwen**

Referentie adviesverlener: **13.1318**

Datum adviesaanvraag: **22/08/2013** Datum ontvangst advies: **11/09/2013**

Advies: **Voorwaardelijk gunstig**

Adviesverlener: **BRANDWEER**

Referentie adviesverlener: **B2013-11 Schaapstraat Chiro**

Datum adviesaanvraag: **22/08/2013** Datum ontvangst advies: **10/09/2013**

Advies: **Voorwaardelijk gunstig**

Adviesverlener: **Agentschap Natuur & Bos**

Referentie adviesverlener: **BA2580/13-03985**

Datum adviesaanvraag: **29/08/2013** Datum ontvangst advies: **02/09/2013**

Advies: **Ongunstig**

3. Advies van de GECORO

Voor deze aanvraag werd het advies niet gevraagd.

4. Zonerings

Perceel: 12029/D/ 191A - 12029/D/ 191B - 12029/D/ 191C

- **Zonering:** Gewestplan, recreatiegebieden

- **Oppervlakte zonering:** 100 %

- **Voorschriften:**

Art. 5.0 - Recreatiegebieden

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5. Historiek

5.1. Historiek stedenbouwkundige vergunningen

5.2. Historiek verkavelingen

5.3. Historiek verkavelingswijzigingen

5.4. Historiek stedenbouwkundige attesten

6. Bepaling welk plan van toepassing is

De bestemming volgens het gewestplan **Mechelen**, vastgesteld op datum van **05/08/1976** bij Koninklijk Besluit is **recreatiegebied**.

En verder zie plannen aangegeven in punt 4 en 5.

7. Afwijkings- en uitzonderingsregels

Volgens Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Art. 4.4.1. §1 kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Niet van toepassing voor deze aanvraag.

8. Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 29/04/1997)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/10/2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 08/07/2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid. De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (denken we aan winkels, banken, overheidsgebouwen). De bouwheer moet ervoor zorgen dat iedereen het gebouw kan betreden, ook rolstoelgebruikers, mensen met een kinderwagen, slechtzienden, grotere personen, mensen met een ledemaat in het gips enz. (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05/06/2009 en latere wijzigingen)-

9. Beschermd monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

10. Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Volgende beoordelingselementen worden afgetoetst, volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening artikel:

4.3.5. Uitgeruste weg toestand: Gemeenteweg, wegdek: Verhard, uitrusting: Gas bestaat, Electriciteit bestaat, Geen Riolering, Kabeldistributie, Straatverlichting, Telefoon, Verhard, Water bestaat

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen: Niet van toepassing voor deze aanvraag

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen: Voor bovengenoemde aanvraag werd op **11/09/2013** met kenmerk **13,1318** een advies verleend.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook: Niet van toepassing voor deze aanvraag

11. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van jeugdlokalen/kampplaats.

Het eigendom werd door de gemeente onteigend ten bate van een recreatieve invulling, waaronder jeugdlokalen met kampplaats.

Het perceel is gelegen langs de Schaapstraat, een gemeenteweg met zachte bermen. Langs de rechterzijde is het perceel begrensd door een deel bos (deels Populieren aanplant en deels gemend spontaan bos) en de Putse tennisclub, langs de linkerzijde bevindt zich een zonevreemde woning. Links en achter het perceel zijn weilanden (landbouwgebied) gelegen. De omgeving wordt gekenmerkt door haar groene karakter en het omliggende landbouwlandschap.

De aanvraag is in een zone voor recreatiegebied gelegen en de aanvraag is bijgevolg zone-eigen.

Doordat de huidige lokalen van de chirojongens in Putte ter hoogte van de parochiezaal in het centrum van Putte aan de Gravenhoek verouderd zijn en deze locatie niet ideaal is (o.m. geen buitenspeelruimte), werd naar een nieuw onderkomen gezocht.

Betreffende gronden werden door de gemeente onteigend en ter beschikking gesteld van de VZW Jochoo Put.

Op deze percelen wordt een eigentijds gebouw opgericht voor de wekelijkse werking van de jeugdbeweging (chirojongens van Putte). Tijdens de zomervakantie zullen de gebouwen verhuurd worden als kampplaats.

Het gebouw wordt sober opgevat zowel qua vormgeving als materialen.

Het betreft een vrijstaand gebouw bestaande uit een gelijkvloers met deels schuin dak en een beperkte 1^{ste} verdieping eveneens met schuin dak. Er wordt met verschillende volumes gewerkt en verschillende hoogtes om het gebouw luchtiger te maken.

Het gelijkvloers omvat een speelzaal, keuken, toiletten zowel voor heren als voor dames, gemeenschappelijke douche, sanitair voor minder validen, technische ruimte, sas en 2 aparte jeugdlokalen, berging en ruimte voor afvalcontainers onder een luifel in het verlengde van de berging. De eerste verdieping omvat 4 jeugdlokalen met een overloop, sanitaire ruimte en toilet. In totaal dus 6 lokalen voor de verschillende afdelingsgroepen. De eerste verdieping is bereikbaar via een talud voorzien op het plan. Dit talud bevindt zich boven de berging langs rechtse zijde van het gebouw.

Echter voor de aanleg van dit talud dienen een aantal bomen (9 stuks) te worden gerooid (ontbossing). Hiervoor diende een ontheffing van het ontbossingsverbod te worden aangevraagd. Aangezien deze niet werd aangevraagd, werd door het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies verleend voor deze ontbossing.

Bijgevolg komt dit talud en het kappen van de bomen niet in aanmerking voor goedkeuring.

Het gebouw wordt op 11,50 m uit de wegas geplaatst. De linkerzijgevel bevindt zich op minimum 10,32 m uit de linkse perceelsgrens. De totale breedte van het gebouw bedraagt 19 m met bijkomend nog 5,10 m voor de berging. De bouwdiepte van het gebouw bedraagt 15 m. In het verlengde van het gebouw langs rechtse zijde achteraan, loopt een betonnen wand van 3,80 m hoogte 11,30 m door.

De nokhoogte van de speelzaal bedraagt 5,93 m en van de lokalen (hoofdvolume) 8,08 m. Het hoofdvolume heeft een hellend dak onder 15° en het hellend dak van de speelzaal onder 20°. De berging aansluitend aan het hoofdvolume heeft een plat dak dat wordt aangelegd als groendak, dat overgaat in het talud.

Het totale volume bedraagt 1687,84 m³ met een oppervlakte van 479,13 m².

Het geheel wordt in een hedendaagse stijl uitgevoerd met duurzame esthetische materialen (gevels hoofdvolume in rood-bruin genuanceerde gevelsteen, gevels speelzaal in rood-grijs genuanceerde gevelsteen, wand en berging in zichtbeton, buitenschrijnwerk in grijskleurige PVC, dakbedekking in geprofileerde sandwichpanelen in grijs, plat dak berging in bitumen aan te leggen, stalen structuur voor luifel en oversteek in grijze kleur, velux dakvensters en balustrade in gegalvaniseerd staal).

Het bos langs rechtse zijde van het gebouw blijft behouden als speelbos. De overige ruimte op het perceel wordt ingericht als speelweide en bestaat uit gras. Langs de straatzijde wordt een groenbuffer voorzien in inheemse streekeigen beplanting van circa 6 m breedte met hoogstammen (eik en linde) op voet van struiken (haagbeuk, hazelaar, esdoorn,...), ter integratie en verzachting van het gebouw in de omgeving en het landschap en het straatbeeld. De hoogstamloofbomen dienen volwaardig te kunnen uitgroeien. De minimum afstand van hoogstambomen van 2 m tot de perceelsgrens, volgens het veldwetboek, dient gerespecteerd te worden.

Ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt eveneens een groenbuffer voorzien van circa 6 m breedte, om het geheel te integreren in het landschap. Echter bevindt zich hier een erfdienstbare uitwegenis naar de Schaapstraat van 4 m breedte in het voordeel van de achtergelegen percelen, die dient behouden te blijven. De voorziene groenbuffer wordt omwille van deze erfdienstbare wegennis 4 m opgeschoven tov de perceelsgrens. Deze groenaanplantingen dienen te worden voorzien, ter integratie van het gebouw in het landbouwlandschap.

Door het verschuiven van de groenbuffer naar rechts ivf de erfdienstbaarheid, kan ter hoogte van het gebouw zelf deze smaller uitgevoerd worden, er dient evenwel voor gezorgd te worden dat deze zo breed en maximaal mogelijk wordt uitgevoerd.

De verhardingen – hoofdzakelijk aangelegd in waterdoorlatende klinkers en parkeerplaatsen in grasdals – dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen achter het gebouw kunnen niet weerhouden worden. Deze dienen voor het gebouw in het geheel van groenaanleg geïntegreerd te worden en dienen aangelegd in maximaal waterdoorlatende verharding. Daarbij dient gestreefd naar voldoende kwalitatieve groenaanleg zodat het gebouw zich maximaal integreert in de omgeving.

De impact van het gebouw op de omgeving dient daarmee maximaal verzacht te worden. Aangezien voor de talud en het kappen van de bomen een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient verkregen te worden, moeten de omgevingswerken daarin opgenomen worden.

De niet bebouwde delen dienen als tuin (speelweide en bos) te worden aangelegd, gebruikt en gehandhaafd.

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd. De aanvraag integreert zich in de omgeving gezien de sobere verschijningsvorm, en de voorwaarden van uitgebreide groenaanleg (inheemse streekeigen groenschermen, houtkanten, voldoende hoogstamloofbomen) en het te behouden groen.

Bijgevolg kan de aanvraag vanuit een goede ruimtelijke ordening toegestaan worden zoals hierboven omschreven.

12. Rookmelders

Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (Vlaamse Overheid 08-05-2009 – B.S. 25-06-2009): alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan werken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, na inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

13. Watertoets

Gelet op het decreet van 18-07-2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14-11-2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

-Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening.

-Verder dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 en wijziging 23/06/2006 inzake plaatsen hemelwaterputten met verplicht herbruik (o.m. WC-spoeling, wasmachine, pompinstallatie, ..., hiervoor worden subsidies toegekend), infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, nageleefd te worden ! En zoals aangeduid wordt op het bouwplan.

RODE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'individueel te optimaliseren buitengebied' volgens het definitief zoneringsplan Putte (M.B. 09/06/2008 - B.S. 28/08/2008).

Het afvalwater dient gezuiverd te worden door een 'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA) voorzien van een BENOR-certificaat, waarbij het effluent aan de normen van VLAREM II dient te voldoen.

Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio.

14. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

14.1. De functionele inpasbaarheid

De geplande werken zijn functioneel verenigbaar met de omgeving en met de bestemming recreatiegebied. Het gaat om een nieuwbouw van jeugdlokalen/kampplaats.

In alle redelijkheid dient geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in het recreatiegebied, waarin het zich zal integreren in het aangrenzende landbouwlandschap door de bijkomende groenbuffers, zoals hierboven omschreven.

14.2. De mobiliteitsimpact

De aanvraag is gelegen in een gemeenteweg (Schaapstraat). Er wordt voorzien in de bouw van jeugdlokalen/kampplaats. Gezien het laag dynamische karakter (enkel bij piekmomenten qua werking is er een hogere dynamiek) kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact eerder beperkt zal zijn.

14.3. De schaal

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een open landbouwgebied langs linkse zijde met enkele woningen en langs rechtse zijde door recreatiegebied met bos.

Het gevraagde heeft een aanzienlijke impact op de omgeving welke maximaal dient verzacht te worden door groenaanleg, waardoor een geïntegreerd geheel dient gerealiseerd te worden, dat qua schaal inpasbaar wordt geacht door de omgevingsfactoren en het integrerend groen dat voorzien wordt rondom de gebouwen. Ook qua hoogte is het gebouw vergelijkbaar met een ééngezinswoning waardoor in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het gevraagde zich qua schaal inpast in de omgeving; mits de nodige integrerende maatregelen.

14.4. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Gezien de omgevingsfactoren dient daarvan enige abstractie gemaakt te worden en dient vooral naar het voorkomend ritme in het gebied gekeken te worden.

Het te realiseren gebouw wordt zodanig opgevat met verschillende volumes en hoogtes waardoor het gebouw luchtiger oogt. Er ontstaat zowel qua vormgeving als materiaal één samenhangend geheel.

Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de aanvraag qua ruimtegebruik en bouwdichtheid op deze plaats aanvaardbaar is.

14.5. Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag integreert zich in de omgeving door inheemse streekeigen groenaanleg met hoogstambomen op voet van struiken en door de gebruikte materialen. Door gebruik te maken van verschillende sobere materialen wordt visueel en vormelijk een geïntegreerd geheel bekomen.

Hiermee dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het gevraagde zich visueel-vormelijk zal inpassen, mits de aanplant van integrerend groen (zoals eerder omschreven).

14.6. Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

14.7. Het bodemreliëf

Er dient steeds aangesloten te worden aan het reliëf van de omliggende percelen.

Verder is er een slechts een tijdelijke verstoring van het bodemreliëf tijdens de werkzaamheden.

14.8. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen aanleiding is tot hinder, of het in gedrang brengen van de gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

Er dient met de opmerkingen en voorwaarden van alle interne en externe adviezen strikt rekening te worden gehouden.

15. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

16. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

- De volgende werken of handelingen : bouwen van jeugdlokalen/kampplaats kunnen in aanmerking komen voor goedkeuring, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:
- Het talud en het kappen van de bomen komen pas in aanmerking voor goedkeuring in een volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning na het verkrijgen van een ontheffing van het ontbossingverbod;
- Alle externe adviezen (Brandweer, Natuur en Bos, Toegankelijkheid, Toerisme Vlaanderen) strikt na te leven;
- Het bos langs rechtse zijde van het gebouw blijft gehandhaafd als bos en speelbos;
- De overige ruimte op het perceel wordt ingericht gebruikt en gehandhaafd als speelweide;
- Groenbuffers voorzien in inheemse streekeigen beplanting van circa 6 m breedte met hoogstammen (eik en linde) op voet van struiken (haagbeuk, hazelaar, esdoorn,...), ter integratie en verzachting van het gebouw in de omgeving en het landschap en het straatbeeld, zoals hierboven omschreven;
- De inheemse streekeigen hoogstamloofbomen dienen volwaardig te kunnen uitgroeien;
- De minimum afstand van hoogstambomen van 2 m tot de perceelsgrens, volgens het veldwetboek, dient gerespecteerd te worden;
- De erfdienstbare uitwegenis naar de Schaapstraat van 4 m breedte, tegen de linkerperceelsgrens in het voordeel van de achtergelegen percelen, dient behouden te blijven;
- De voorziene groenbuffer tegen de linkerperceelsgrens wordt omwille van de erfdienstbare wegenis 4 m opgeschoven tov de perceelsgrens, waarbij deze rond het gebouw zo integraal en maximaal mogelijk moet gerealiseerd worden;
- De parkeerplaatsen achter het gebouw worden niet weerhouden;
- Langs de straatzijde wordt een groenaanleg voorzien in inheemse streekeigen beplanting; Indien in deze strook parkeerplaatsen voorzien worden, dienen deze deel uit te maken van een volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- De verhardingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen en parkeerplaatsen (1 oprit tot achteraan het gebouw langs linkse zijde van 4 m breedte, pad vooraan het gebouw met 1 parkeerplaats voor mindervaliden en 1 oprit van max. 5 m breedte naar de berging langs rechtse zijde) en dienen aangelegd in maximaal waterdoorlatende verharding;
- Het afvalwater dient gezuiverd te worden door een 'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA) voorzien van een BENOR-certificaat, waarbij het effluent aan de normen van VLAREM II dient te voldoen.
Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek vanaf 23 augustus tot en met 22 september 2013.

Daarbij werden 3 bezwaren ingediend.

Aangezien in één van de ingediende bezwaren werd te kennen gegeven dat een aanpalend eigenaar niet werd aangeschreven, werd het openbaar onderzoek heropend.

Dit heropende openbaar onderzoek liep vanaf 01 oktober tot en met 31 oktober 2013. Daarbij werden eveneens 3 bezwaarschriften ingediend. Deels zijn de ingediende bezwaren identiek waardoor deze samen kunnen besproken worden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

Volgend standpunt wordt ingenomen:

1) De percelen zijn bestemd als recreatiegebied, ook het perceel van de bezwaarindiener. De gevraagde functies en constructies zijn in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Er kan bij het beoordelen van een vergunning niet uitgegaan worden van mogelijke inbreuken op een eigendom. De uitbaters van de lokalen en kampplaats dienen er voor te zorgen dat er geen inbreuken zijn op andere eigendommen.
=>Dit argument kan niet worden weerhouden.

2)-Het regenwater dient op eigen terrein te worden opgevangen. De verhardingen dienen te worden voorzien in maximaal waterdoorlatende materialen.

Er ligt inderdaad geen riolering. Er dient bijgevolg voorzien te worden in een IBA (Individuele Behandeling voor Afvalwater) aangezien er geen riolering aanwezig is en ook geen gepland is. Deze afvalwaterbehandeling dient te voldoen aan de voorwaarden van Pidpa - Hidrorio en valt onder controle daarvan. Het huishoudelijk afvalwater wordt hierdoor kleinschalig gezuiverd en het hemelwater dient gescheiden te worden en afgevoerd naar een hemelwaterput voor herbruik van regenwater met een overloop naar het oppervlaktewater. De open gracht aan de overkant van de weg en aanvraag dient door Pidpa te worden beheerd. Rechts van de aanvraag bevindt zich eveneens een afwateringsgracht die door de gemeente wordt onderhouden.

Een eventueel groendak is niet voorzien in de aanvraag. Door de aanleg van het groenscherp kan eveneens voorzien worden in een integratie in de omgeving.
=> Deze opmerkingen worden bijgevolg niet weerhouden.

- De percelen zijn bestemd als recreatiegebied en de gevraagde functies en constructies zijn in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Er kan bij het beoordelen van een vergunning niet uitgegaan worden van mogelijke inbreuken op een eigendom en/of mogelijk vandalisme. De uitbaters van de lokalen en kampplaats dienen er voor te zorgen dat er geen inbreuken zijn op andere eigendommen. De suggestie tot overleg kan aan de initiatiefnemers worden overgemaakt.
=>Dit bezwaar is geen stedenbouwkundig argument en wordt niet weerhouden.

3) De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd conform de vigerende wetgeving aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek werd op basis van deze opmerking heropend.

De aangrenzende eigenaars werden aangeschreven. Door een fout in het systeem werd Vaatjesstraat 25 wel aangeschreven, deels onder een andere familienaam, waardoor inderdaad een aanpalende eigenaar niet rechtstreeks werd aangeschreven. De niet aangeschreven eigenaars is eveneens woonachtig op Vaatjesstraat 25. Door het openbaar onderzoek te heropenen werd 2x een aanplakking uitgehangen aan de betreffende percelen.

De aanvraag werd echter verder wel correct aan een openbaar onderzoek onderworpen zoals omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken (meermaals gewijzigd).

Aangezien op het adres van de niet-aangeschreven aanpalend eigenaar en er van deze persoon opmerkingen werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat alle aanpalende eigenaars voldoende

mogelijkheden hadden om inzage te hebben in het dossier en hun rechten dan ook gevrijwaard werden.

Wat de erfdiensbare uitwegenis betreft, dient inderdaad vastgesteld dat deze op onze opmetingsplannen aanwezig is, maar door de architect niet werd ingetekend. Deze 4 m brede uitwegenis naar de Schaapstraat in het voordeel van achtergelegen percelen dient behouden te blijven en het groenscherm dient met deze breedte opgeschoven te worden tov de perceelsgrens. De plantafstand van hoogstammige bomen en hagen tov de perceelsgrens dient volgens het veldwetboek gerespecteerd te worden. De voorziene groenbuffer wordt omwille van de erfdiensbare wegenis 4 m opgeschoven tov de perceelsgrens. Deze groenbuffer betreft geen bosaanplanting maar landschappelijk integrerend groen en wordt door de erfdiensbare weg reeds minimaal 4m van de aanpalende weilanden voorzien, waarbij bomen eerder in het midden van een groenscherm aangeplant worden waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat aan deze opmerking voldaan is.

Dit kan vervat worden in een voorwaarde die kan opgelegd worden bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

=>Dit argument wordt weerhouden.

De bezwaarschriften worden deels **gegrond** verklaard.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:
Gelet dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij het gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals hierboven vermeld.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **18/11/2013** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- **de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven;**
 - de bouwwerken slechts aan te vatten nadat een afgevaardigde aangesteld door ons college, de bouwlijn heeft vastgesteld;**
 - rekening te houden dat het hoofdgebouw opgericht wordt op hetzelfde hoogteprofiel als de as van de voorliggende weg en met behoud van het bestaande terreinprofiel (maaiveld) Een maximum niveau (nulpas) boven de as wegenis kan toegelaten worden van max. 3 cm per meter tot aan het hoofdgebouw (maximum 36 cm kan er opgehoogd worden);**
 - Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.**
 - gelet op de verplichte aansluiting op de openbare riolering en afkoppeling van hemelwater (aanleg regenwaterputten en verplicht hergebruik-subsidieaanvraag) afkomstig van particuliere woningen;**
 - gelet dat regenwaterreservoir een minimaal volume moet hebben van de horizontale dakopp. = minimaal volume regenwaterreservoir: meer dan 200m²=5000l per 100 m²;**
- Er wordt een regenwaterput voorzien van 20.000 liter.

-Verder dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 en wijziging 23/06/2006 inzake plaatsen hemelwaterputten met verplicht herbruik (o.m. WC-spoeling, wasmachine, pompinstallatie, ..., hiervoor worden subsidies toegekend), infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, nageleefd te worden ! Met herbruik van regenwater werd rekening gehouden (alle wc's + 2 buitenkranen).

-AFKOPPELING - Het RWA en DWA dient gescheiden georganiseerd en aan het openbaar domein aangeboden te worden in functie van de (eventuele latere) afkoppeling van RWA en DWA.

-Rookmelders: Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (van kracht voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen vanaf 5 juli 2009) Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

-RODE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'individueel te optimaliseren buitengebied' volgens het definitief zoneringsplan Putte (M.B. 09/06/2008 - B.S. 28/08/2008).

Het afvalwater dient gezuiverd te worden door een 'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA) voorzien van een BENOR-certificaat, waarbij het effluent aan de normen van VLAREM II dient te voldoen.

-Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio (in bijlage)

-Het talud en het kappen van de bomen komen pas in aanmerking voor goedkeuring in een volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning na het verkrijgen van een ontheffing van het ontbossingverbod;

-Alle externe adviezen (Brandweer, Natuur en Bos, Toegankelijkheid, Toerisme Vlaanderen) strikt na te leven;

-Het bos langs rechtse zijde van het gebouw blijft gehandhaafd als bos en speelbos;

-De overige ruimte op het perceel wordt ingericht gebruikt en gehandhaafd als speelweide;

-Groenbuffers voorzien in inheemse streekeigen beplanting van circa 6 m breedte met hoogstammen (eik en linde) op voet van struiken (haagbeuk, hazelaar, esdoorn,...), ter integratie en verzachting van het gebouw in de omgeving en het landschap en het straatbeeld, zoals hierboven omschreven;

-De inheemse streekeigen hoogstamloofbomen dienen volwaardig te kunnen uitgroeien;

-De minimum afstand van hoogstambomen van 2 m tot de perceelsgrens, volgens het veldwetboek, dient gerespecteerd te worden;

-De erfdiensbare uitwegenis naar de Schaapstraat van 4 m breedte, tegen de linkerperceelsgrens in het voordeel van de achtergelegen percelen, dient behouden te blijven;

-De voorziene groenbuffer tegen de linkerperceelsgrens wordt omwille van de erfdiensbare wegenis 4 m opgeschoven tov de perceelsgrens, waarbij deze rond het gebouw zo integraal en maximaal mogelijk moet gerealiseerd worden;

-De parkeerplaatsen achter het gebouw worden niet weerhouden;

-Langs de straatzijde wordt een groenaanleg voorzien in inheemse streekeigen beplanting;

Indien in deze strook parkeerplaatsen voorzien worden, dienen deze deel uit te maken van een volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

-De verhardingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen en parkeerplaatsen (1 oprit tot achteraan het gebouw langs linkse zijde van 4 m breedte, pad vooraan het gebouw met 1 parkeerplaats voor mindervaliden en 1 oprit van max. 5 m breedte naar de berging langs rechtse zijde) en dienen aangelegd in maximaal waterdoorlatende verharding;

-Het afvalwater dient gezuiverd te worden door een 'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA) voorzien van een BENOR-certificaat, waarbij het effluent aan de normen van VLAREM II dient te voldoen.

Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-Hidrorio.

De vergunning mag in 1 fase worden uitgevoerd .

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De secretaris,

L. VERBIST



De burgemeester,

C. DE VEUSTER

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 ordetermin 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 vervaltermijn 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 beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift 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. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na slooping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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.