

Lokaal Bestuur Buggenhout
Provincie Oost-Vlaanderen



Dienst Omgeving
Nieuwstraat 2
9255 Buggenhout

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2021140990	V0930/1

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Stedebouwkundig Bureau**

werd per beveiligde zending verzonden op 15 september 2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **26 oktober 2021**

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein :

BUGGENHOUT 2 AFD (OPDORP)	<u>B</u>	<u>0478</u>	<u>N</u>	
BUGGENHOUT 2 AFD (OPDORP)	<u>B</u>	<u>0492</u>	<u>D</u>	

De aanvraag heeft als adres(sen):
Nieuwstad , 9255 Buggenhout; .

Het betreft een aanvraag tot **verkavelen van gronden in 3 loten en aanleggen van wegenis**

De aanvraag omvat:
- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan	DENDERMONDE	woongebied met landelijk karakter
Gewestplan	DENDERMONDE	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn:

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 woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

2. Bepaling van het plan dat van toepassing is

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

3. Verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

Er zijn geen relevante stedenbouwkundige verordeningen van toepassing in het kader van voorliggende aanvraag.

4. Andere zoneringsgegevens van het goed

- Rechts situeert zich op de perceelsgrens een niet-geklasseerde waterloop.

5. Historiek

Niet van toepassing.

6. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag situeert zich in de de Nieuwstad, een zijstraat van de Holstraat, aan de rand van Opdorp. De globale omgeving wordt gekenmerkt door een landelijk bouwlint met heterogene bebouwing van ééngezinswoningen in open bebouwing. Het perceel in kwestie is op dit moment onbebouwd, en wordt gebruikt als een weide om paarden te stallen. Rechts van het perceel zelf staat een ééngezinswoning in open bebouwing. De woning bestaat uit één bouwlaag en een woonlaag in het zadeldak. De breedte van de bouwvrije stroken bedragen ca. 4 meter. Het linker perceel is een onbebouwd perceel en gebruikt voor landbouw. Dit linker perceel ligt buiten het grondgebied van Buggenhout.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

NIEUW_INFRA_VK	Infrastructuur	aanleg van riolering en wegenis ifv verkaveling	Aanleg van nieuwe verkeersweg
----------------	----------------	---	-------------------------------

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in drie loten. Deze loten zijn bestemd voor het bouwen van ééngezinswoningen in open bebouwing. De toegelaten bouwdiepte op de gelijkvloers bedraagt 17 meter, en op de verdieping 12 meter. De gevelbreedte van de woningen zijn ca. 10 meter. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume mag maximaal 6,20 meter zijn. De bouwvrije stroken langs beide kanten heeft een breedte van minimum 3,5 meter. Ter hoogte van lot 2 en 3 wordt wegenis aangelegd. De reden hiervoor is om de loten toegankelijk te maken. Om dit te realiseren zullen twee wilgen verwijderd worden. Links van lot 1 wordt een erfdienstbaarheidszone en bouwvrije zone van 5 meter voorzien ten opzichte van de waterloop.

Beschrijving van de inrichting / het bedrijf

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

7. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 3 november 2021 tot en met 2 december 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

8. Adviezen

- Farys heeft advies uitgebracht op 10 december 2021, ontvangen op 10 december 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- Provincie Oost-Vlaanderen heeft advies uitgebracht op , ontvangen op 18 november 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen advies
- Londerzeel heeft advies uitgebracht op 8 november 2021, ontvangen op 8 november 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen advies
- Vlaamse Milieumaatschappij heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- Polder Vliet en Zielbeek heeft advies uitgebracht op 22 november 2021, ontvangen op 22 november 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- De dienst openbare werken heeft advies uitgebracht op 27 oktober 2021, ontvangen op 26 oktober 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Gunstig
- Proximus heeft advies uitgebracht op , ontvangen op 18 november 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen advies
- Telenet heeft advies uitgebracht op 27 oktober 2021, ontvangen op 27 oktober 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- Fluvius heeft advies uitgebracht op 8 november 2021, ontvangen op 8 november 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig

9. Project-MER

Conclusie van de bevoegde overheid m.b.t. het MER

Niet van toepassing.

Beschrijving van de kenmerken van het project of de geplande maatregelen om aanzienlijke nadelige effecten te voorkomen

Niet van toepassing.

Vaststelling van de procedures voor de monitoring

Niet van toepassing.

10. Omgevingsveiligheidsrapport

Niet van toepassing.

Wijze waarop met het OVR is omgegaan

Niet van toepassing.

11. Inhoudelijke beoordeling van het dossier – verslag van de omgevingsambtenaar

Op basis van de hierboven vermelde gegevens, komt de omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Planologische toets

Planologische toets

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

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen zoals bepaald in het VCRO

Het stuk grond waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Echter wordt in de aanvraag het aanleggen van een wegenis voorzien, waardoor de aanvraag gelegen zal zijn aan een voldoende uitgerust weg en de woningen niet getroffen zullen zijn door een rooilijn.

b) Bespreking van de uitgebrachte adviezen

De adviezen stipuleren voorwaarden die geen ingrijpende wijzigingen inhouden t.o.v. de plannen in het aanvraagdossier en zonder bijkomende beoordeling van de overheid kunnen worden gerealiseerd. De adviezen worden gevolgd en als voorwaarde(n) opgenomen bij de vergunning.

c) Scheidingsmuren

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd, waarin ook de aanpalende eigenaars hun bezwaren, opmerkingen en standpunt konden meedelen. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

d) Resultaten van het openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren ingediend.

e) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Aangaande functionele inpasbaarheid betreft het een verkaveling tot het voorzien van drie ééngezinwoningen in open bebouwing conform de richtlijnen die de gemeente hanteert. Inzake mobiliteit kan geoordeeld worden dat de algemene mobiliteitsimpact op de omgeving minimaal en verwaarloosbaar is, alsook vormt het project geen schaalbreuk ten opzichte van de bebouwing in de onmiddellijke en nabije omgeving. Uit de voorschriften valt af te leiden dat het bouwvolume binnen het gangbaar gehanteerd maximale bouwprofiel in Buggenhout valt. De inplanting is vergelijkbaar met de bouwstroken van aanpalende percelen en de bouwvrije stroken zijn eveneens voldoende ruim. Er blijft tevens een voldoende ruime tuinzone gevrijwaard.

Het betreft een aanvraag voor drie open bebouwingen die qua architectuur en materiaalgebruik geen afbreuk mogen doen aan het heterogeen bebouwde straatbeeld. Inzake cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid wordt geoordeeld dat het project geen afbreuk doet aan voormelde aspecten. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden hier en daar bijgesteld om het uniform karakter van de verkaveling te bekomen. Zo wordt verplicht om niet verharde oppervlaktes met volwaardig groen aan te leggen.

Uit wat voorafgaat kan geoordeeld worden dat het aangevraagde in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zal brengen indien de opgelegde voorwaarden strikt worden gevolgd. De aanvraag is, mits het opleggen van bepaalde voorwaarden, vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

f) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen van het DABM

Niet van toepassing.

g) Watertoets

Hoofdstuk III afdeling I artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van het watersystemen worden ingeschat.

niet in risicogebied

Het project ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

h) MER-screening

Het project valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het MER-besluit. Rekening houdend met de screeningsnota die bij de aanvraag is gevoegd, en gelet op de aard en omvang van de aanvraag en de kenmerken van de omgeving, kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

i) Natuurtoets

Het goed bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden en de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht.

j) Erfgoed- / archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. De aanvraag is vrijgesteld van de verplichting tot opmaak van een archeologienota overeenkomstig art. 5.4.1. of art. 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

k) Mobiliteit / MOBER

Niet van toepassing.

l) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

12. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft in zitting van 24 februari 2022 het volgende beslist:

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in het bijzonder artikel 4.2.25 "Zaak van de wegen";

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op de aanvraag door van 20 september 2021 voor
het verkavelen van gronden in 3 loten en aanleggen van wegenis in Nieuwstad;

Overwegende dat de aanvraag wegeniswerken betreft waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft;

Overwegende het dossier wegeniswerken, met voorstel van rooilijn opgemaakt door Foquè Jan bvba te Willebroek voor technisch ontwerp en Jos Emmerechts te Merchtem voor verkavelingsontwerp, die bij het aanvraagdossier behoren;

Overwegende het advies van Telenet op 27 oktober 2021: netuitbreiding is nodig, een offerte werd opgesteld;

Overwegende het advies van Fluvius op 8 november 2021: offerte dient ondertekend te zijn en de facturen dienen vereffend te zijn;

Overwegende het advies van Elia op 16 november 2021: algemene richtlijnen met veiligheidsmaatregelen;

Overwegende het wateradvies van dienst Leefmilieu Integraal Waterbeleid op 18 november 2021: advies polder is noodzakelijk;

Overwegende het advies van de polder Vliet- en Zielbeek op 22 november 2021: voorwaardelijk
1) functionele verharding bij voorkeur waterdoorlatend; dakwater hergebruiken en het overige infiltreren; 2) huishoudelijk afvalwater afvoeren;

Overwegende het advies van Farys op 10 december 2021: uitbreidingswerken voor distributieleiding met offerte, verkoopbaarheidsattest na financiële verplichtingen; uitbreiding van afvalwaterstelsel nodig volgens bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen en vermelde voorwaarden;

Overwegende dat voor het gebiedsdeel waarin de percelen gelegen zijn geen bijzonder plan van aanleg bestaat, alsook geen ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende het openbaar onderzoek waaraan de aanvraag onderworpen werd op de wijze en binnen de termijn bepaald in artikelen 16 tot en met 29 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Overwegende dat geen schriftelijk bezwaren werden ingediend;

Overwegende de motivatienota voor de infrastructuurwerken met hydraulische nota, ontwerpnota en materiaalkeuze;

Overwegende dat de afvalwaterriolering gravitair wordt aangesloten op het bestaand DWA-stelsel;

Overwegende dat het hemelwater wordt afgevoerd op de bestaande waterloop na infiltratievoorziening met overstortconstructie volgens gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;

Overwegende dat de bestaande betonverharding met aanliggende verharding in betonstraatstenen wordt uitgebreid met dezelfde materialen;

Overwegende dat het noodzakelijke keerpunt op het eind van de doodlopene straat wordt voorzien;

BESLUIT:

Enig artikel. Het dossier wegeniswerken, met voorstel van rooilijn opgemaakt door Foquè Jan bvba te Willebroek voor technisch ontwerp en Jos Emmerechts te Merchtem voor verkavelingsontwerp, wordt wat betreft de zaak der wegen goedgekeurd mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en de polder Vliet- en Zielbeek.

13. Advies van de GOA

Voorwaardelijk gunstig

De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, en is daarom vergunbaar doch onder volgende uitdrukkelijke voorwaarde(n).

- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van Polder Vliet- en Zielbeek moeten strikt worden gevolgd;
- Lot W wordt kosteloos aan de gemeente Buggenhout overgedragen. Alvorens de verkaveling uitvoerbaar is dient de akte betreffende de kosteloze grondafstand verleden te worden. Alle kosten van deze kosteloze grondafstand (notaris, schattingsverslag, opmetingsplan, etc.) zijn ten laste van de eigenaar;
- Vooraleer de twee knotwilgen te rooien en een heraanplant te voorzien op lot W moet de groenaanleg op lot W voorgelegd en besproken worden met de gemeentelijke groendienst. Na positief advies kan overgegaan worden tot de aanplant en kan na kosteloze grondafstand overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling. Dit advies wordt bekomen via veerle.debuyser@buggenhout.be;
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen **gecoördineerde voorschriften** voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Voorafgaande beschouwingen : Voorwerp van de aanvraag

Het doen ontstaan van 3 loten bouwgrond (Loten 1, 2 en 3) allen bestemd voor de oprichting van een open gebouwde eengezinswoning

Lot W wordt uitgesloten uit de verkaveling en wordt bestemd om samen met de ontworpen weginfrastructuur opgenomen te worden in het openbaar domein van de voorliggende straat.

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De perceelsbreedte en vorm van het te verkavelen geheel laten, rekening houdend met zijn landelijke en stedenbouwkundige ligging, geen hogere bezettingsgraad toe. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd het aantal door de verkaveling bijkomend gegenereerde woonegelegenheden te beperken tot 3. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningbijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdvolume Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen is het verboden om er commerciële of professionele functies uit te oefenen (<i>toegevoegd</i>)

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt uit stedenbouwkundig oogpunt rekening houdend met de bestaande ligging en omgeving gekozen voor het bouwtype open bebouwing.	Open bebouwing waarbij de woningen worden ingeplant binnen de op het bestemmingsplan aangegeven maximale inplantingszone.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan in rood ingekleurde inplanting maakt de maximum grondbezetting uit.	Maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt : 17.00m Maximum bouwdiepte op de verdieping : 12.00m Breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken : Minimum 3.5m (zie bestemmingsplan) Bouwlijn : zie bestemmingsplan Links van de bebouwing op lot 1 wordt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter als bouwvrije strook gehanteerd (<i>toegevoegd</i>)

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Dit gabarit past in het omgevende straatbeeld	GABARIT <ul style="list-style-type: none"> Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (hoogte gemeten tussen bovenkant inkomdorpel en bovenkant goot of dakrand) bedraagt max. 6m20 De vloerpas der woningen wordt voorzien op : <ul style="list-style-type: none"> Lot 1 : 9.65 m TAW Lot 2 : 9.80 m TAW Lot 3 : 9.90 m TAW
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan DAKVORM De hoofdvolumes van de woningen worden afgewerkt met een plat of hellend dak. De gelijkvloerse aanbouwen worden afgewerkt met een plat dak. DAKHELLING Tussen 0° & 45°

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) aansluitend aan het hoofdgebouw

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het bestemmingsplan weergegeven inplantingszone der bijgebouwen maakt de maximum grondbezetting uit.	Cfr. de op het bestemmingsplan voorziene inplantingszones

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,20 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de lagere aanbouwen bedraagt 3.20m (vloerpas tot bovenkant kroonlijst). Idem voor het gekoppeld bouwvolume

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden..	Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt.	Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Het grondpeil van de tuin, mag worden genormaliseerd naar de voorziene vloerpeilen (vloerpas – 0.15m) van de op te richten woning tot op een afstand van 0.5m van de zijdelingse grens en tot 10m achterde woning. Zie hoogtepeilen op het bestemmingsplan

3.2. VERHARDINGEN (zie ook 2.3 hiervoor)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de voortuinstrook zijn de verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en garage.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De grote oppervlakte van de tuinzones laat voor alle loten toe van een afzonderlijke bergplaats te voorzien ; dit conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit van de vlaamse regering, laatst gewijzigd op 15.07.2016	Ingevolge hoofdstuk 2, Art. 2.1.11° vrijstellingsbesluit : De stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen : 11° Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen zullen verplicht dienen te voldoen aan . - Min. achteruitbouwzone t.o.v. de voorbouwlijn : 20.00m. - Alle gevels in volwaardige baksteenmaterialen of gelijkwaardig; De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per lot, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgestelde tuinafsluitingen moeten voldoende privacy garanderen binnen de verkaveling. Voortuinafsluitingen mogen de zichtbaarheid niet hinderen.	AARD De straat en voortuinafsluitingen zullen max. 0.75m hoog zijn. Binnen de verkavelingen zullen de laterale grenzen kunnen worden afgesloten met een levende haag, al dan niet te plaatsen op de grens indien het een gemene haag betreft of met een stijlen en vlechtwerk, eventueel versterkt met maximum één betonplaat van 0.5m aan de grond. AFMETINGEN Hoogte tuinafsluitingen max. 1.8m

4. SAMENVOEGING VAN LOTEN:

Niet van toepassing

14. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen in zitting van **5 april 2022** tot de volgende beoordeling van het dossier.

Besluit

1. De aanvraag ingediend door _____ inzake **verkavelen van gronden in 3 loten en aanleggen van wegenis**, gelegen te Nieuwstad, 9255 Buggenhout te **VERGUNNEN**.

2. De aanvraag omvat:
De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
Stedenbouwkundige voorwaarden:

- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van Polder Vliet- en Zielbeek moeten strikt worden gevolgd;
- Lot W wordt kosteloos aan de gemeente Buggenhout overgedragen. Alvorens de verkaveling uitvoerbaar is dient de akte betreffende de kosteloze grondafstand verleden te worden. Alle kosten van deze kosteloze grondafstand (notaris, schattingsverslag, opmetingsplan, etc.) zijn ten laste van de eigenaar;
- Vooraleer de twee knotwilgen te rooien en een heraanplant te voorzien op lot W moet de groenaanleg op lot W voorgelegd en besproken worden met de gemeentelijke groendienst. Na positief advies kan overgegaan worden tot de aanplant en kan na kosteloze grondafstand overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling. Dit advies wordt bekomen via veerle.debuyser@buggenhout.be;
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen gecoördineerde voorschriften voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Voorafgaande beschouwingen : Voorwerp van de aanvraag

Het doen ontstaan van 3 loten bouwgrond (Loten 1, 2 en 3) allen bestemd voor de oprichting van een open gebouwde eengezinswoning

Lot W wordt uitgesloten uit de verkaveling en wordt bestemd om samen met de ontworpen weginfrastructuur opgenomen te worden in het openbaar domein van de voorliggende straat.

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De perceelsbreedte en vorm van het te verkavelen geheel laten, rekening houdend met zijn landelijke en stedenbouwkundige ligging, geen hogere bezettingsgraad toe. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd het aantal door de verkaveling bijkomend gegenereerde woonegelegenheden te beperken tot 3. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningbijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdvolume. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen is het verboden om er commerciële of professionele functies uit te oefenen (<i>toegevoegd</i>)

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt uit stedenbouwkundig oogpunt rekening	Open bebouwing waarbij de woningen worden ingeplant binnen de op het bestemmingsplan aangegeven

houdend met de bestaande ligging en omgeving gekozen voor het bouwtype open bebouwing.	maximale inplantingszone.
--	---------------------------

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan in rood ingekleurde inplanting maakt de maximum grondbezetting uit.	<p>Maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt : 17.00m Maximum bouwdiepte op de verdieping : 12.00m Breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken : Minimum 3.5m (zie bestemmingsplan) Bouwlijn : zie bestemmingsplan</p> <p>Links van de bebouwing op lot 1 wordt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter als bouwvrije strook gehanteerd (toegevoegd)</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit gabarit past in het omgevende straatbeeld	<p>GABARIT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (hoogte gemeten tussen bovenkant inkomdorpel en bovenkant goot of dakrand) bedraagt max. 6m20 • De vloerpas der woningen wordt voorzien op : Lot 1 : 9.65 m TAW Lot 2 : 9.80 m TAW Lot 3 : 9.90 m TAW

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan</p> <p>DAKVORM De hoofdvolumes van de woningen worden afgewerkt met een plat of hellend dak. De gelijkvloerse aanbouwen worden afgewerkt met een plat dak.</p> <p>DAKHELLING Tussen 0° & 45°</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) aansluitend aan het hoofdgebouw

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het bestemmingsplan weergegeven inplantingszone der bijgebouwen maakt de maximum grondbezetting uit.	Cfr. de op het bestemmingsplan voorziene inplantingszones

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,20 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de lagere aanbouwen bedraagt 3.20m (vloerpas tot bovenkant kroonlijst). Idem voor het gekoppeld bouwvolume

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden..	Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt.	Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Het grondpeil van de tuin, mag worden genormaliseerd naar de voorziene vloerpeilen (vloerpas – 0.15m) van de op te richten woning tot op een afstand van 0.5m van de zijdelingse grens en tot 10m achterde woning. Zie hoogtepeilen op het bestemmingsplan

3.2. VERHARDINGEN (zie ook 2.3 hiervoor)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de voortuinstrook zijn de verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en garage.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De grote oppervlakte van de tuinzones laat voor alle loten toe van een afzonderlijke bergplaats te voorzien ; dit conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit van de vlaamse regering, laatst gewijzigd op 15.07.2016	Ingevolge hoofdstuk 2, Art. 2.1.11° vrijstellingsbesluit : De stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen : 11° Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen zullen verplicht

	<p>dienen te voldoen aan .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. achteruitbouwzone t.o.v. de voorbouwlijn : 20.00m. - Alle gevels in volwaardige baksteenmaterialen of gelijkwaardig; <p>De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per lot, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p>
--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde tuinafsluitingen moeten voldoende privacy garanderen binnen de verkaveling.</p> <p>Voortuinafsluitingen mogen de zichtbaarheid niet hinderen.</p>	<p>AARD</p> <p>De straat en voortuinafsluitingen zullen max. 0.75m hoog zijn. Binnen de verkavelingen zullen de laterale grenzen kunnen worden afgesloten met een levende haag, al dan niet te plaatsen op de grens indien het een gemene haag betreft of met een stijlen en vlechtwerk, eventueel versterkt met maximum één betonplaat van 0.5m aan de grond.</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>Hoogte tuinafsluitingen max. 1.8m</p>

4. SAMENVOEGING VAN LOTEN:

Niet van toepassing

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

beslissing in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwingend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

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

Namens het college:

de wnd.algemeen directeur

Marc Van Gerwen

de wnd.burgemeester

Geert Hermans

Getekend door: Marc Van Gerwen (Signat
Getekend op: 2022-04-06 15:44:32 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Geert Hermans (Signature
Getekend op: 2022-04-06 18:04:13 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Geert Hermans

ADVIESVRAAG WATERTOETS DOOR DE GEMEENTE BUGGENHOUT BETREFFENDE DE aanvraag van een verkavelingsvergunning van Christiaan Van Den Bossche, voor een verkavelingsaanvraag gelegen te 9255 Buggenhout , Achter de Schuur.

**Kadastraal: Buggenhout 2° afd Opdorp . sc.B nr. 492d
Buggenhout 2° afd Opdorp . sc.B nr. 478 n**

1. KENMERKEN WATERSYSTEEM

1.1. Waterloop nr. B 6.033 waterloop van t'dorp en t'Cureveld van tweede categorie.

De percelen van de aanvraag palen niet aan de waterloop B 6.033 waterloop van t'dorp en t'Cureveld maar wateren er naar af via perceelsgrachten.

1.2. Kaartgegevens

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

Het perceel van de aanvraag is volgens de fluviale watertoetskaart niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel van de aanvraag is volgens de pluviale Vlagg kaart niet overstroombaar bij een T100 storm huidig klimaat.

1.3. Polders – Wateringen

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van de polder Vliet en Zielbeek.

2. VOORSCHRIFTEN WATERBEHEERPLAN

Het stroomgebiedsbeheerplan bekkenspecifiek deel Benedenscheldebekken is van toepassing.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is niet verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid .

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.6. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

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

4.1.7. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

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

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

5. TOETSING EN CONCLUSIE

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

Namens het bestuur van de polder Vliet en Zielbeek, 22 november 2021.

De Ontvanger-Griffier,

De Dijkgraaf,

J. Van Camp.

J. Stevens..

WEGENIS- EN RIOLERINGSWERKEN
VERKAVELINGSPROJECT NIEUWSTAD / ACHTER DE SCHUUR

LEGENDE

provincie :	OOST-VLAANDEREN	
stad :	BUGGENHOUT (OPDORP)	
datum :	02/08/2021	
dossier nr. :	A1027	
kadastraal :	Buggenhout (Opdorp) 2de Afdeling, Sectie B nrs. 478/N, 492/D/deel	

technisch ontwerp : FOQUÉ JAN bvba Landmeetkundig Studebureau Bezekenstraat 128 2830 Willebroek T 03 / 860 79 90 M jan@janfoque.be LAN 040926	verkavelingsontwerp : Jos EMMERECHE Kouter 99 1785 MERCHTEM T 05237.13.82 T 0476/456733 M jmmerechts@freegates.be LAN040408	de opdrachtgever : Consoorten Van den Bossche verlegwoordigd door Van den Bossche Christia Mandekenstraat 58 9255 Buggenhout
---	---	--








































wijzigingen :

nummer	datum	wijzigingen	nummer	datum	wijzigingen
A1027_01	20/08/2020	OT_1			
A1027_02	29/07/2021	OT_2			
A1027_03	02/08/2021	OT_3_aanpassing cfr. advies Fayys 30/07			

voor akkoord ondertekend door :

Goedgekeurd door het gemeentebestuur van Buggenhout, in zitting van : Op bevel :	De Burgemeester
---	-----------------

De Algemeen Directeur, _____

BESTAANDE TOESTAND	ONTWERPTOESTAND
 bestaand riooldeksel	 ontwerpriolering RWA (gew. beton Ø 500mm en 400mm)
 bestaande straatkolk	 ontwerpriolering DWA (ges Ø 250mm)
 elektriciteitspaal	 betonnen huissaansluitingsputje DWA / RWA
 bestaande afsluiting	 nieuw te plaatsen straatkolk (gebogen rooster, br=29cm)
 hydrant	 rijweg in wegebeton
 dorpepeil	 voetpad in grijze betonstraatstenen 220x110x100
 dorpepeil garage	 parkeerpegel, beton, alm. 21x21x8cm
 nuts water	 ontwerppeil
 nuts gas	 sleuf nutsleidingen
 grensmaal	 hoogtepeil bestaande loestand
 nutskast bovengronds	 RVS afschermmaal, vast model
 brievenbus openbaar	 zachte berm, extensief grasmengsel
 monoliet	 zachte berm, zone met aanplantingen
 paal verlichting	 taluds infiltratiebekken, biodegradeerbaar weefsel + hydraulisch inzaaien na plaatsing
 signalisatiepaal verkeer	 bodem infiltratiebekken, biodegradeerbaar weefsel + hydraulisch inzaaien na plaatsing
 boom hoog	 maximale waterlijn, cfr. driempelpeil
 straatkolk	 ter plaatse gestorte straatgoot type IIE2
	 straatgoot, 3 rijen betonstraatstenen
	 aflijning parkeervakken, wit betonstraatstenen 220x110x100
	 wortelwering
	 Tecso 1 LED 554 mA 3000 GLAS 5139 4500LM in RAL 9005 op rechte paal 6,3 m LPH RAL 9005
	 aan te planten hoogstammige boom, cultivar volgens bijgevoegde beplantingslijst

BEPLANTINGSLIJST A: bomen B: planten C: bolgewassen

nr	wetensch. naam	nederlandse naam	opmerkingen	aantal
A1	Acer platanoides 'Columnare'	Noorse Esdoorn	draadkult, maat 15/18	1 st
A2	Salix Alba	Knotwilg	draadkult, maat 15/18	2 st

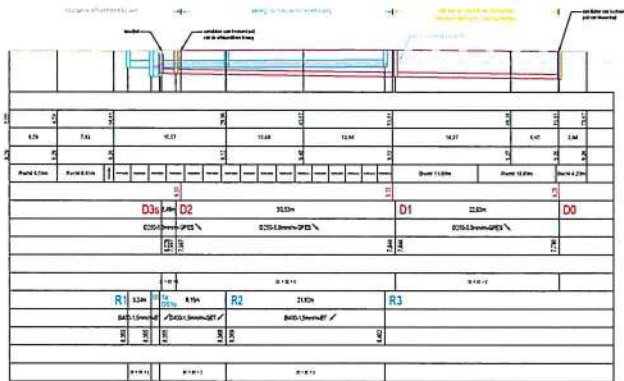
NOTA

- alle afsluitingen binnen de grenzen van de verkaveling dienen te worden verwijderd, al dan niet weergegeven op de plannen.
- alle bomen, heesters en struiken binnen de grenzen van de verkaveling (wegenis en kavels tot op 5 m achter de achtergevellijn) dienen te worden gerooid, inclusief ontkwortelen en afvoeren van het groenafval
- alle hoogtepeilen zijn gegeven volgens het TAW-systeem. Referentiepeilen dienen steeds ter plaatse te worden gecontroleerd door de aannemer gelast met de werken
- het grondwerk omvat eveneens het realiseren van de ontworpen bermpellen en het afwerken van de bermen met 20 cm teelaarde, afkomstig van de voorafgraving.
- de aannemer dient zelf de ligging van bestaande leidingen na te gaan bij de desbetreffende nutsmaatschappijen

LENGTEPROFIEL LPA

Naak: V130
 Leek: 102
 Vlak: 7.50 T.A.M.

DWAARPROFIELEN	
Tussenafstand	
Tussenafstand	
HOOGTES	
VERLOOP GRONDPLAN	
ONTWERPPEL WEGEN	
DWAAR	
Tussenafstand	
Helling en D	
Bodemhoogte	
Max. hydraulisch peil	
Legearakordelen	
DWAAR	
Tussenafstand	
Helling en D	
Bodemhoogte	
Max. hydraulisch peil	
Legearakordelen	



**WEGEN- EN RIOLERINGSWERKEN
 VERKAVELINGSPROJECT NIEUWSTAD / ACHTER DE SCHUUR**

LENGTEPROFIELEN WEGEN EN RIOLERING L 10250 H 1100 plan nr. 4/5

provincie :	OOST-VLAANDEREN
stad :	BUIGENHOUT (DPOORP)
datum :	02/06/2023
doosnr. nr. :	A1027
locatiestr. :	Buigenhout (Opdr.) 2de Afdeling, Sectie B nr. 476A, 432D04d


technisch ontwerp : 100% definitief Landbouwk. Ontwerp 2023-06-02 10:00 M. de Gucht Landbouw	verkeersontwerp : 100% definitief 2023-06-02 10:00 M. de Gucht Landbouw	deelnemers : 100% definitief 2023-06-02 10:00 M. de Gucht Landbouw
---	---	--

Wegnummer	Start	Eind	Wegtype	Normaal	Start	Eind	Wegtype
W1001	0+00	0+10	W1001				
W1002	0+10	0+20	W1002				
W1003	0+20	0+30	W1003				
W1004	0+30	0+40	W1004				
W1005	0+40	0+50	W1005				





over: akkoord onder handtekening
 Gemaakt door het gemeentebestuur van Buigenhout, in overleg met
 de heer:
 De Afgevaardigde: De Burgemeester

Legende :

Bestaande Toestand

	Punt opgemeten in coördinaten
	Punt in aanmerking genomen voor oppervlakteberekening
	Hoogtepeil in TAW stelsel
	Bestaande Paalsteen (aard)
	Nieuwe Grenspaal in arduin of pvc.
	Loofboom
	Naaldboom
	Electriciteit / Verlichtingspaal
	rioolschouw RWA - DWA - gemengd
	Brandkraan op waterleiding
	Afsluitkraan op waterleiding
	Bestaande haag
	Bestaande gracht
	Muur gemeen voor delen in gemeen gebruik
	platenmuur tegen de grens
	afsl. piket en draad tegen de grens
	niet gemene muur tegen de grens
	Stationpunt opmeting
	Huisaansluitputje RWA - DWA
	gemeentegrens

Verkavelingsontwerp

	Zone voor voortuinen
	Maximale Inplantingszone voor hoofdgebouw
	Zone voor Koeren en Hovingen
	Zone voor wegenis en groenaanleg ; in te richten volgens het bijgevoegde technisch dossier en na oplevering over te dragen naar het openbaar domein van de Gemeente Buggenhout

