

Dienst Stedenbouw/Ruimtelijke
Ordening
Contactpersoon 
Functie administratief medewerkster
Telefoonnummer 015 76 78 90
Faxnummer 015 76 78 99
**E-mailadres
algemeen :** ruimtelijke.ordening@putte.be
persoonlijk : nicole.vermeulen@putte.be

AANGETEKEND

Aan Notaris Gauthier Clerens
Korenmarkt 47

2800 Mechelen

Uw brief van/Uw kenmerk
10/11/2022 

Ons kenmerk
VK2021_15-
OMV_2021146772

Bijlage(n)
Attest art.4.2.16§2

Putte
28/11/2022

Betreft: Afgifte attest volgens art.4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Notaris,

In bijlage zenden wij u een uittreksel uit de notulen van het schepencollege d.d. 28/11/2022 inzake afgifte verkoopbaarheidsattest voor omgevingsvergunning - VK2021_15-OMV_2021146772, voor verkavelen perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen, gelegen te 2580 Putte, Rechtestraat 36A-36B, kadastraal gekend afdeling afdeling I sectie D nrs 658-662-663B-664E-F en 665E

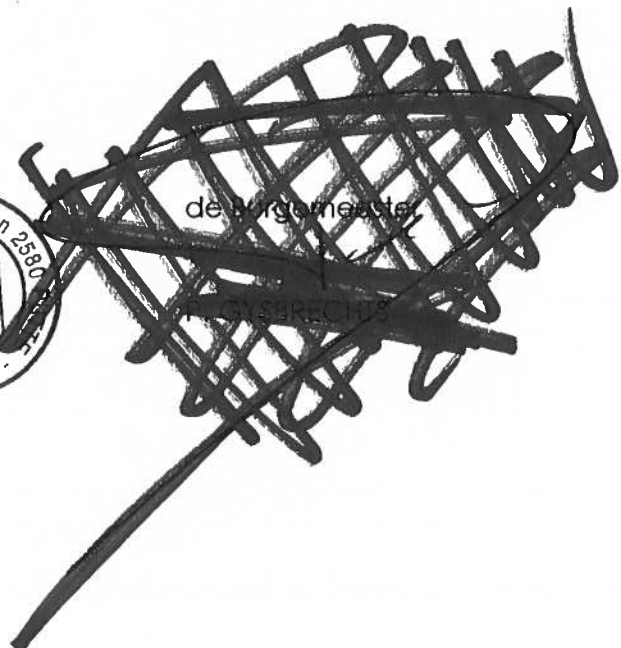
Met vriendelijke groeten,

i.o.

de Algemeen Leden



de Burgemeester



BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 28 november 2022
Team LB_Omgeving
Onderwerp CBS - Afgifte verkoopbaarheidsattest-VK2021_15-
OMV_2021146772 , Rechtestraat 36A-36B, kad.1/D/658-662
ev.

Aanwezig: de

Kas

Toelichting

Het schrijven van notaris d.d. 10/11/2022 tot het bekomen van een attest afgeleverd volgens artikel 4.2.16§ 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met referentie VK2021_15-OMV_2021146772, afgeleverd d.d. 21/03/2022 aan W
K voor voor voor verkavelen perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen, gelegen te 2580 Putte, Rechtestraat 36A-36B, kadastraal gekend: afdeling 1 sectie D nrs. 658-662-663B-664E-F en 665E.

Een bevestiging dat de kosten betaald werden, verbonden aan de FLUVIUS-verkavelingsreglementen naar aanleiding van het schrijven van FLUVIUS d.d. 05/11/2022 met referentie 360787 en netwerknummer 360787, i.v.m. de aanleg van de nutsleidingen werd afgeleverd d.d. 07/07/2022.

Een bevestiging dat de eventuele kosten verbonden aan de aanleg van telecommunicatie infrastructuur betaald werden, naar aanleiding van het schrijven van:

- Telenet, Netaanleg Oost d.d. 04/11/2022 met referentie 25076013 werd afgeleverd op 04/11/2022.
- Proximus geen advies

Een bevestiging dat kan voldaan worden aan de voorwaarden gesteld door PIDPA-Hidrorio (riolering) voor aansluiting regenwaterafvoer en droogweerafvoer afgeleverd op 18/11/2022 met referentie L-23-227-ALG3185901.

Een bevestiging dat kan voldaan worden aan de voorwaarden gesteld door PIDPA-Waterleiding werd afgeleverd op 22/10/2022 met referentie 195516.

De gronden (20/01/2022) gelegen binnen de voorgestelde rooilijn dienen gratis afgestaan te worden aan de gemeente. Gemeenteraadsbesluit voor goedkeuring wegentracé van 20/01/2022 of de grondafstand wordt mee opgenomen in de verkavelingsakte.

Juridisch kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16§ 2: "De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur van de gemeente of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend."

Decreet over het lokaal bestuur.

 GEMEENTE
PUTTE
BEKENDMAKING BESLISSING
OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door: [REDACTED]
Datum: 2022 03 22 09:13:02 CET
Functie: Algemeen Directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door: [REDACTED]
Datum: 2022 03 22 10:50:58 CET
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Referentie omgevingsloket: OMV_2021146772
Referentie gemeente: 202115
Projectnaam omgevingsloket: [REDACTED] Duplicaat van 2021137959
Projectnaam gemeente: verkavelen van een perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen
Ligging: Rechtestraat 36A, 36B en 38 afdeling 1 sectie D nrs.663B, 664E en 665E
Contactpersoon: Team Omgeving 015 76 78 80 omgeving@putte.be of <https://afspraak.putte.be>

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer W. [REDACTED] wordt voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 21 MAART 2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

De aanvraag ligt Rechtestraat 36A, 36B en 38 met als kadastrale ligging afdeling 1 sectie D nrs. 663B, 664E en 665E.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of bij team omgeving van de gemeente Putte, Gemeenteplein 1, 2580 Putte (na afspraak zie contact) tot 30 dagen te tellen vanaf de dag na de aanplakking van deze bekendmaking

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift: bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op 29/03/2022. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan: 1) de vergunningsaanvrager. Het adres van de

vergunningaanvrager vindt u in de beslissing.

2) het college van burgemeester en schepenen van Putte, Gemeenteplein 1 te 2580 Putte
Vermeld in uw beroepschrift het volgende: 1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek; 2. de volgende referentie: (OMV_2021146772); 3. de redenen waarom u beroep aantekent; 4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning. 5 . of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro, per natuurlijke persoon of rechtspersoon, op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen, BE38 7765 9774 0672 met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2021146772)'.

Deze beroepschrift wordt ingevolge het delegatiebesluit van de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit wegenberoep. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld. De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. Lees ze grondig na.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

(OMV_2021146772) en voeg het detailsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepschriftelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister bevoegd voor Mobiliteit en

Omgevingsloketnummer: OMV_2021146772
Dossiënummer: 202115
EPB-nummer: 12029 -G- OMV_2021146772

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

De aanvraag ingediend door de heer **[REDACTED]** werd ingediend op 17 september 2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 oktober 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Rechtestraat 36A, 36B en 38, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nrs. 663B, 664E en 665E.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar van 16 maart 2022 en maakt dit zich eigen.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Koninklijk besluit van 5 augustus 1976 Koninklijk besluit van 5 augustus 1976 betreffende het gewestplan Mechelen, bestemming: woongebieden met landelijk karakter met voorschrift : de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- en agrarische gebieden met voorschrift : De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)
 - Hemelwaterputten (gewestelijk)
 - Toegankelijkheid (gewestelijk)
 - Breedband (gewestelijk)
-

Aanvulling historiek

De vergunning van de deputatie van 23/6/2005 van verkaveling 2003/V.019 werd vernietigd door de Raad van state d.d. 9/9/2010.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen. Type handelingen: het verkavelen van gronden

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in twee loten voor vrijstaande eengezinswoningen. De resterend eigendom Rechtestraat 38 (woning), maakt geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag. De verkaveling is gelegen langs de Rechtestraat een openbare weg. Er wordt een rooilijn voorgesteld voor de Rechtestraat met een breedte van 10m, hierdoor zal een grondafstand dienen te gebeuren van een strook met een oppervlakte van 57m². De kaveldieptes bedragen +/- 50m en zijn gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. De kavels zijn gelegen op het einde van een lintheuwing. Naastlinnend en achterlinnend is het

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (2003/V.019) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling door de deputatie goedgekeurd op 23/06/2005.

Deze vergunning is op het einde van een misbeoordeling, nadat de aanvraag en de vergunning is het agrarisch gebied.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 12a88ca. De kavelbreedte is ±18,6 m op de voorgevelbouwlijn en achteraan een breedte van +/- 35,7 m. De maximale bouwbreedte op de voorgevelbouwlijn bedraagt 12,60 m. De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 17m.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 12a56ca. De kavelbreedte is ±28,92 m op de voorgevelbouwlijn, maar langs de linkerzijde dient een bouwvrije strook van ±10,50 m voorzien te worden voor de hoogspanningsleiding en achteraan een breedte van +/- 19,60 m. De maximale bouwbreedte op de voorgevelbouwlijn bedraagt 15,40 m en een maximale bouwdiepte van 17m.

De kavels worden voorzien van vrijstaande eengezinswoningen en bijgebouwen.

Lot 3 is een strook voor grondafstand met een oppervlakte van 57m².

Lot 4 is de resterende eigendom Rechtestraat 38 met een oppervlakte van 63are 79ca, dit lot wordt uitgesloten uit deze verkaveling.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 oktober 2021 t.e.m. 13 november 2021. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 oktober 2021 tot en met 13 november 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

Het bezwaarschrift handelt over:

-Betreffende gronden zouden momenteel deel uitmaken van agrarisch gebied en zijn van oordeel dat, in het belang van het zeer landelijk karakter van de omgeving en het behoud van de natuur, het niet wenselijk is om deze gronden om te vormen naar woonpercelen

Evaluatie bezwaarschrift

-De nieuw aan te vragen kavels loten 1 en 2 zijn gelegen binnen woongebied met landelijk karakter volgens het vastgesteld gewestplan Mechelen KB 05/08/1976. De bestemming woongebied met landelijk karakter laat toe om hier vrijstaande ééngezinswoningen te voorzien. Het resterende lot 4 (woning met grond) is gelegen in agrarisch gebied, enkel kan hier behoud van de bestaande woning Rechtestraat 38 voorzien worden.

Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

5. Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Pidpa Hidrorio afgeleverd op 25 februari 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van PROXIMUS werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van TELENET afgeleverd op 4 november 2021 is gunstig.

Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 5 november 2021 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Pidpa Distributie water afgeleverd op 22 oktober 2021 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van ELIA ASSET afgeleverd op 17 november 2021 is voorwaardelijk gunstig.

6. Project-MER

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Toetsing aan de voorschriften en regelgeving. In overeenstemming met het gewestplan : Bestemming, inplanting, afmetingen, vormgeving en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de Gewestplan voorschriften. Deze laatste waken over een overeenstemming met de omliggende bebouwing en de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Wegenis

Uitgeruste weg toestand: (art. 4.3.5. VCRO)

De weg is voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand.

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.

Bijgevolg dient voorliggende aanvraag naar de gemeenteraad doorverwezen te worden.

GRONDAFSTAND: Het gewijzigde wegentracé Rechtestraat werd voorgelegd aan de gemeenteraad voor goedkeuring van een voorgestelde rooilijn met een breedte van 10 m en zie verder volgens bijgevoegd plan. Gelet dat de strook lot 3 (zie op bijgevoegd plan groot 57m²) gelegen binnen de voorgestelde rooilijn, kosteloos, vrij en onbelast dient afgestaan te worden aan de gemeente Putte, alvorens gronden te vervreemden of aan te vatten met de bouwwerken.

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 gewestelijke verordening.

Zonerings-en clusterplan

GROENE OMRANDE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'collectief te optimaliseren buitengebied' volgens het herziende zoneringsplan (ZP) en gebiedsdekkende uitvoeringsplan (GUP) Putte (besluit VR 18/12/2015-BS 2/3/2016 van kracht 12/3/2016). Het afvalwater wordt (op termijn) collectief gezuiverd (via riolering). In afwachting van een collectieve zuivering, dient een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat, geïnstalleerd te worden met een min. inhoud van 3000l (voor 1 t.e.m. 4 gebruikers) (voor meergezinswoningen 1000l per woongelegenheden), alvorens het af te voeren via de DWA-afvoer. Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio. Het RWA en DWA dient

... op de verplichte aansluiting op de openbare riolering en afkoppeling van hemelwater (aanleg regenwaterputten en verplicht hergebruik) afkomstig van PARTICULIERE WONINGEN; het regenwaterreservoir heeft een minimaal inhoud van 5000 l en afkomstig van gebouwen groter dan 100m², andere dan eengezinswoningen (MEERGEZINSWONINGEN-APPARTEMENTEN), het volume bedraagt minimaal 50 l/m² horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met max. inhoud van 10.000 l, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Verder dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake plaatsen hemelwaterputten met verplicht hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater (o.m. WC-spoeling, wasmachine, pompinstallatie, ...), infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en lozing van niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van verhardingen en overdekte constructies en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, nageleefd te worden ! (zie formulier Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater)

Mer-screening

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

Afkoppeling DWA en RWA

Hemelwater- en droogweerafvoer HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIEVOORZIENING OF RIJFFERVOORZIENING EN AFKOPPELING DWA - gelet op de verplichte aansluiting op de Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Natuurtoets

Er werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrictlijngebied en of VEN- en/of IVON-gebied. Gelet op het ontwerp van de aanvraag, de gegevens in het dossier en de uitgebrachte adviezen is in het kader van de omgevingsvergunning de natuurtoets niet relevant.

Toetsing aan 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:

Functionele inpasbaarheid

De 2 vrijstaande ééngesinswoningen zijn in alle redelijkheid inpasbaar in het woonlint van deze straat.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag is gelegen op het einde van een woonlint met landelijk karakter en naast- en achterliggend agrarisch gebied. Er wordt voorzien in een toename van 2 woningen, waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact eerder beperkt zal zijn.

De schaal

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing, met verschillende bouwdieptes en bouwstijlen.

De perceeldiepte van 50 m van de nieuw gecreëerde kavels is voldoende ruim om er volwaardige loten te vormen voor het oprichten van een hoofdgebouw en bijgebouw (beperkt tot 40m²)

Onder deze voorwaarden dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het gevraagde zich qua

schaal inpast in de omgeving.

Het ruimtegebruik en bouwdichtheid

De kavels hebben een breedte van +/- 18,6 m en +/- 28,92 m op de voorgevelbouwlijn. Dit is voldoende voor een open bebouwing en kan toegelaten worden in woongebied met landelijk karakter. De nieuwe kavels bevinden zich op het einde van een woonlint met landelijk karakter en naast- en achterliggend agrarisch gebied.

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

Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat 2 ééngezinswoningen qua ruimtegebruik en bouwdichtheid op deze plaats aanvaardbaar zijn.

Visueel-vormelijke elementen

Er wordt voorzien in twee vrijstaande ééngezinswoningen waarvoor de gangbare materialen worden toegelaten vanuit de stedenbouwkundige voorschriften.

Om de integratie van het woonlint met het achterliggende agrarisch gebied te versterken dienen de erfscheidingen met levende hagen uitgevoerd te worden.

Hiermee dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het gevraagde zich visueel-vormelijk zal inpassen.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Het bodemreliëf

De toegang tot de kavels dient te gebeuren op straatniveau.

Het bodemreliëf kan slechts beperkt gewijzigd worden rondom het hoofdgebouw. Daarbij dient steeds aangesloten te worden aan het reliëf van de omliggende percelen en de voorliggende straat.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

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.

Conclusie

Het aangevraagde omgevingsproject komt in aanmerking voor goedkeuring, mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Voorwaarden

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

Stedenbouwkundig voorschrift: Eengezinswoningen open bebouwing met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting: Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

In het hoofdgebouw kan een garage of een carport voorzien worden.

Stedenbouwkundig voorschrift: 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 100 vierkante meter; 3° de uitbating is niet verkeersgenererend. (laagdynamische complementaire functie).

1.2. Bestemming bijgebouw(en)

Toelichting : In deze open omgeving gaat de voorkeur uit naar vrijstaande bijgebouwen, vermits die voor een meer open doorkijk zorgen.

Een eventuele garage of carport dient binnen de strook voor hoofdgebouwen voorzien te worden. Een vrijstaand bijgebouw mag niet als garage/carport gebruikt worden aangezien dit kan leiden tot bijkomende verhardingen en een 2de oprit, wat vanuit integraal waterbeleid en verkeersveiligheid dient voorkomen te worden.

Stedenbouwkundig voorschrift:

Garage/carport kan opgericht worden binnen de strook voor hoofdgebouwen. Het bijgebouw mag niet als garage/carport gebruikt worden.

In de tuinzone achter de woning wordt per lot een bijgebouw toegelaten, dienstig als tuinberging, serre of hok. Het bijgebouw kan enkel vrijstaand gebouwd worden en mag max. 40m² groot zijn. De gezamenlijke oppervlakte van alle vrijstaande bijgebouwen per lot bedraagt max. 40 m²

Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.

1.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting: Dit gedeelte dient gevrijwaard te blijven van verdere bebouwing behoudens: oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijver en speeltoestellen.

Stedenbouwkundig voorschrift: De tuinzone dient ingericht te worden als tuin. De verharding op privaat terrein moet worden beperkt tot tuinpaden, terras, één oprit en/of één autostaanplaats.

Aanhorige niet-overdekte constructies (bv. zwembad, siervijver, terras, tuinpaden,...)

2.1.B. Inplanting hoofdgebouw

Stedenbouwkundig voorschrift: Inplanting binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan, op 8,0 m achter de rooilijn. De inplanting van de voorgevel is verplicht op de voorgevelbouwlijn. Er dient een bouwvrije strook voorzien te worden van minimaal 3 meter t.o.v. de

~~Zonnepanelen of andere technieken op het plat dak te onttrekken uit het zicht.~~

Stedenbouwkundig voorschrift: GABARIT Schuin dak, kroonlijsthoogte maximaal 6.5 meter. Plat dak toegestaan op uitbouwen. Ofwel hoofddak plat dak, maximaal 7 meter bouwhoogte bij platte dakvorm en minimaal met 2 bouwlagen uit te voeren.

VLOERPEIL max. 30 cm boven het niveau van de as van de weg en niet onder het niveau van de as van de weg

2.1.D. Verschijningsvorm hoofdgebouw

Stedenbouwkundig voorschrift: GEVELMATERIALEN Gevelsteen, natuursteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, metaal en andere duurzame materialen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% per geveloppervlak niet overschrijden.

DAKVORM *Schuin dak met een dakhelling van max. 45°. *plat dak is toegelaten over het volledige hoofdvolume waarbij de gevelhoogte dan max. 7m hoog mag zijn. *voor bedekking van schuine daken: pannen, leien, riet. *zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.

2.2.A. Inplanting bijgebouwen zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. Bouwvolume hoofdgebouw

Toelichting: Om de dakisolatie een voldoende dikte te kunnen geven wordt de kroonlijsthoogte bij schuin dak maximaal 6.5 meter.

Bij een plat dak kan er een extra dakopstand van 0.5 meter worden voorzien om zo eventuele

~~zonnepanelen of andere technieken op het plat dak te onttrekken uit het zicht~~
Toelichting: Berging in de strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het plan op min. 10m achter de achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen.

Stedenbouwkundig voorschrift: Inplanting binnen de bouwzone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan

- Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 meter uit de strook voor hoofdgebouwen.
- Overige gevels: op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens en binnen de bouwzone voor bijgebouwen.

2.2.B. Bouwvolume bijgebouwen

Toelichting: De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is maximum 3 meter hoog.

Stedenbouwkundig voorschrift: De gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen en hokken in de zone voor bijgebouwen bedraagt max. 40 m². Het bijgebouw heeft een plat dak of schuin dak met een nokhoogte van max. 3,5 m. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3 m.

2.2.C. verschijningsvorm

Stedenbouwkundig voorschrift: Berging in strook voor bijgebouwen: *Dakvorm: plat of schuin dak.

*Materialen: dezelfde materialen als het hoofdgebouw of hout.

2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede waterdoorlatende voeg.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin waar het regenwater onmiddellijk in de bodem kan infiltreren.

Het plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.

Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

3.1. Reliëfwijzigingen

Stedenbouwkundig voorschrift: Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegestaan rondom de woning om het maaiveld aan te sluiten op de vloerpas van de woning, hierbij dient steeds aangesloten te worden op het bestaande maaiveld van het perceel en het maaiveld van de aangrenzende percelen.

Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten.

3.2. Verhardingen :

Stedenbouwkundig voorschrift: Een eventueel aan te leggen terras van max. 30m² (tot max. 3m achter de bouwzone) kan aangelegd worden in niet waterdoorlatende materialen maar moet zodanig aangelegd worden dat het regenwater kan infiltreren in de aanpalende tuinstrook.

In de voortuin is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten om de woning te bereiken, met een oprit max. 5m breed naar garage/carport, voetpaden en/of met maximaal één autostaanplaats van max. 18 m². Deze parkeerstrook is enkel bereikbaar via de aan te leggen oprit met een breedte van max. 5m.

De totale verharding in de voortuin mag daarbij max. 50% van de oppervlakte van de voortuin bedragen.

Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. Inrichtingselementen

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Stedenbouwkundig voorschrift: Er kunnen geen inrichtingselementen toegestaan worden.

Openluchtzwembaden en siervijvers kunnen aangelegd worden op minimaal 2 meter van de perceelsgrens met een maximale oppervlakte van 50 m².

3.4. Afsluitingen

Stedenbouwkundig voorschrift:

AARD Langsheen de perceelsgrenzen mag een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

AFMETINGEN Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn kan een afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 1 meter; voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden.

De afsluitingen zullen bestaan uit levende haag, te plaatsen op min. 0,5 meter afstand van de perceelsgrens, of op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en/of uit een paal met draadafsluiting, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,4 meter hoogte.

Voortuinstrook: Afsluitmuurtjes in gevelsteen eveneens mogelijk, waarvan de hoogte, behoudens posten naast de ingangen, 0,4 meter niet overschrijdt.

-De bijgevoegde aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan te volgen !

-Rekening te houden met de voorwaarden van de verleende adviezen (zie adviezen in bijlage).

- GRONDAFSTAND: Het gewijzigde wegencracé Rechtstraat werd voorgelegd aan de gemeenteraad voor goedkeuring van een voorgestelde rooilijn met een breedte van 10 m en zie verder volgens bijgevoegd plan. Gelet dat de strook lot 3 (zie op bijgevoegd plan groot ca. 57m²) gelegen binnen de voorgestelde rooilijn, kosteloos, vrij en onbelast dient afgestaan te worden aan de gemeente Putte, alvorens gronden te vervreemden of aan te vatten met de bouwwerken.

Art. 4.2.17. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder: 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan; 2° de wijziging van het reliëf van de bodem; 3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990; 4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

1) De aanvraag ingediend door de [REDACTED]
[REDACTED] wordt voorwaardelijk vergund.

De voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen verslag van de omgevingsambtenaar na te leven.

-De bijgevoegde aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan te volgen !

bijgevoegd plan. Gelet dat de strook lot 3 (zie op bijgevoegd plan groot ca. 5/m²) gelegen binnen de voorgestelde rooilijn, kosteloos, vrij en onbelast dient afgestaan te worden aan de gemeente Putte, alvorens gronden te vervreemden of aan te vatten met de bouwwerken.

Art. 4.2.17. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder: 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan; 2° de wijziging van het reliëf van de bodem; 3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990; 4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden

-Rekening te houden met de voorwaarden van de verleende adviezen (zie adviezen in bijlage).

- GRONDAFSTAND: Het gewijzigde wegtracé Rechtstraat werd voorgelegd aan de gemeenteraad voor goedkeuring van een voorgestelde rooilijn met een breedte van 10 m en zie verder volgens [REDACTED] voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

-Voldoen aan de voorwaarden van volgende nutsmaatschappijen:

FLUVIUS : de verkavelingsreglementen i.v.m. de nutsleidingen na te leven, en de daaraan verbonden kosten ten laste te nemen, en dit vóór het verlijden van de eerste verkoopakte en ten laatste zes maanden na het bekomen van de verkavelingsvergunning (zie hogervermeld schrijven Fluvius). De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder voor elektriciteit en aardgas, inzake privé –verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.

PIDPA HIDRORIO (riolering): Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio en het advies zie hogervermeld schrijven Pidpa-HidroRio.

PIDPA DISTRIBUTIENET (Waterleiding) : Er dient voldaan aan de kostenraming (indien gevraagd) voor uitbreiding en/of aanleg waterleiding, alvorens gronden te vervreemden of te bebouwen. (zie hogervermeld schrijven Pidpa distributie waterleiding)

TELENET : de voorwaarden voor het distributienet van informatie- en communicatiesignalen na te leven, en de daaraan verbonden kosten ten laste nemen, alvorens gronden te vervreemden of te bebouwen (zie hogervermeld schrijven TELENET-netaanleg)

PROXIMUS : de voorwaarden voor telecommunicatie-infrastructuur na te leven, en de daaraan verbonden kosten ten laste nemen, alvorens gronden te vervreemden of te bebouwen (zie hogervermeld schrijven Proximus).

2) Bijkomende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd door het college:

-Er dient voldaan te worden aan de voorwaarde gesteld in het artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hierin wordt het volgende gesteld: § 1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar (notaris) is verleden. § 2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na

overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door: 1° de storting van een afdoende financiële waarborg; 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

- GRONDAFSTAND: Het gewijzigde wegentracé Rechtestraat werd voorgelegd aan de gemeenteraad (d.d. 20/01/2022) voor goedkeuring van een voorgestelde rooilijn met een breedte van 10 m en zie verder volgens bijgevoegd plan. Gelet dat de strook lot 3 (zie op bijgevoegd plan groot ca. 57m²) gelegen binnen de voorgestelde rooilijn, kosteloos, vrij en onbelast dient afgestaan te worden aan de gemeente Putte, alvorens gronden te vervreemden of aan te vatten met de bouwwerken.

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

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 verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

~~1° wordt met verkoop gelijkgesteld de makelaarsverkoop en de verkoop met dien verstande dat slechts één kavel aan~~

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 fase. Het verval van de omgevingsvergunning wordt niet bevestigd als de koper of de huurder niet de verplichting heeft aanvaard om de kavels te bebouwen of te verhuren. Het verval van de omgevingsvergunning wordt niet bevestigd als de koper of de huurder niet de verplichting heeft aanvaard om de kavels te bebouwen of te verhuren. Het verval van de omgevingsvergunning wordt niet bevestigd als de koper of de huurder niet de verplichting heeft aanvaard om de kavels te bebouwen of te verhuren.

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

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

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

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

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

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

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

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

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 onontvankelijkheid en volledigheid.*

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

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

Artikel 57/1. *Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.*

Artikel 58. *Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;*
- 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 beroepsindiener;

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

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

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

Mededeling

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

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE VERKAVELINGSAANVRAAG

Betreft : Putte, Rechtstraat 36A en 36B – 1^{ste} afd. sectie D nrs. 665 e, 664 e.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. 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.	Lot 1 en lot 2: Eengezinswoningen open bebouwing met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten. Lot 3: gratis grondafstand ter realisatie van de rooilijn. Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. In het hoofdgebouw kan een garage of een carport voorzien worden.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, en dienstverlening en ambacht-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 100 vierkante meter; 3° de uitbating is niet verkeersgenererend. (laagdynamische complementaire functie).

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In deze open omgeving gaat de voorkeur uit naar vrijstaande bijgebouwen, vermits die voor een meer open doorkijk zorgen. Een eventuele garage of carport dient binnen de strook voor hoofdgebouwen voorzien te worden. Een vrijstaand bijgebouw mag niet als garage/carport gebruikt worden aangezien dit kan leiden tot bijkomende verhardingen en een 2de oprit, wat vanuit integraal waterbeleid en verkeersveiligheid dient voorkomen te worden.	Garage/carport kan opgericht worden binnen de strook voor hoofdgebouwen. Het bijgebouw mag niet als garage/carport gebruikt worden. In de tuinzone achter de woning wordt per lot een bijgebouw toegelaten, dienstig als tuinberging, serre of hok. Het bijgebouw kan enkel vrijstaand gebouwd worden en mag max. 40m ² groot zijn. De gezamenlijke oppervlakte van alle vrijstaande bijgebouwen per lot bedraagt max. 40 m ² Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit gedeelte dient gevrijwaard te blijven van verdere bebouwing behoudens: oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijver en speeltoestellen.	De tuinzone dient ingericht te worden als tuin. De verharding op privaat terrein moet worden beperkt tot tuinpaden, terras, één oprit en/of één autostaanplaats. Aanbodige niet-overdekte constructies (bv. zwembad, siervijver

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gekozen bebouwingstype conform met de bebouwing in de omgeving.	Loten 1 en 2 zijn geschikt voor de oprichting van woning van het type open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

	Aanbodige niet-overdekte constructies (bv. zwembad, siervijver, terras, tuinpaden,...)
--	--

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Inplanting binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan, op 8,0 m achter de rooilijn. De inplanting van de voorgevel is verplicht op de voorgevelbouwlijn. Er dient een bouwvrije strook voorzien te worden van minimaal 3 meter t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de dakisolatie een voldoende dikte te kunnen geven wordt de kroonlijsthoogte bij schuin dak maximaal 6.5 meter. Bij een plat dak kan er een extra dakopstand van 0.5 meter worden voorzien om zo eventuele zonnepanelen of andere technieken op het plat dak te onttrekken uit het zicht.	GABARIT Schuin dak, kroonlijsthoogte maximaal 6.5 meter. Plat dak toegestaan op uitbouwen. Ofwel hoofddak plat dak, maximaal 7 meter bouwhoogte bij platte dakvorm en minimaal met 2 bouwlagen uit te voeren. VLOERPEIL max. 30 cm boven het niveau van de as van de weg en niet onder het niveau van de as van de weg

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>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>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelsteen, natuursteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, metaal en andere duurzame materialen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% per geveloppervlak niet overschrijden.</p> <p>DAKVORM *Schuin dak met een dakhelling van max. 45°. *plat dak is toegelaten over het volledige hoofdvolume waarbij de gevelhoogte dan max. 7m hoog mag zijn. *voor bedekking van schuine daken: pannen, leien, riet. *zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Berging in de strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het plan op min. 10m achter de achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen.</p>	<p>Inplanting binnen de bouwzone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan</p> <ul style="list-style-type: none">- Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 meter uit de strook voor hoofdgebouwen.- Overige gevels: op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens en binnen de bouwzone voor bijgebouwen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is maximum 3 meter hoog.</p>	<p>De gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen en hokken in de zone voor bijgebouwen bedraagt max. 40 m².</p> <p>Het bijgebouw heeft een plat dak of schuin dak met een nokhoogte van max. 3,5 m. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3 m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>Berging in strook voor bijgebouwen: *Dakvorm: plat of schuin dak. *Materialen: dezelfde materialen als het hoofdgebouw of hout.</p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede waterdoorlatende voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin waar het regenwater onmiddellijk in de bodem kan infiltreren.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar aanzienlijke reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegestaan rondom de woning om het maaiveld aan te sluiten op de vloerpas van de woning, hierbij dient steeds aangesloten te worden op het bestaande maaiveld van het perceel en het maaiveld van de aangrenzende percelen. Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten. waar het regenwater onmiddellijk in de bodem kan infiltreren. Het plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften. Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren	Een eventueel aan te leggen terras van max. 30m ² (tot max. 3m achter de bouwzone) kan aangelegd worden in niet waterdoorlatende materialen maar moet zodanig aangelegd worden dat het regenwater kan infiltreren in de aanpalende tuinstrook. In de voortuin is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten om de woning te bereiken, met een oprit max. 5m breed naar garage/carport, voetpaden en/of met maximaal één autostaanplaats van max. 18 m ² . Deze parkeerstrook is enkel bereikbaar via de aan te leggen oprit met een breedte van max. 5m. De totale verharding in de voortuin mag daarbij max. 50% van de oppervlakte van de voortuin bedragen. Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Er kunnen geen inrichtingselementen toegestaan worden. Openluchtwembaden en siervijvers kunnen aangelegd worden op minimaal 2 meter van de perceelsgrens met een maximale oppervlakte van 50 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>AARD Langsheen de perceelsgrenzen mag een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn kan een afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 1 meter; voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit levende haag, te plaatsen op min. 0,5 meter afstand van de perceelsgrens, of op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en/of uit een paal met draadafsluiting, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,4 meter hoogte.</p> <p>Voortuinstrook: Afsluitmuurtjes in gevelsteen eveneens mogelijk, waarvan de hoogte, behoudens posten naast de ingangen, 0,4 meter niet overschrijdt.</p>