

## Formulier I

Gemeente Schoten  
Aanvraag nummer CW 2012332

### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer ( )  
ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21 december 2012, werd ontvangen op  
21 december 2012.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Spechtendreef 3 en met als kadastrale  
omschrijving (afd. 1) sectie A nr. 111 R11.

Het betreft een aanvraag **tot nieuwbouw van een vrijstaande woning**.

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

#### advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

~~(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de  
gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op . Het advies luidt als volgt:~~

~~(1) De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige  
ambtenaar niet worden ingewonnen.~~

~~(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke  
stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op . Het college heeft dit advies nog niet  
ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet  
uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.~~

~~(1) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand  
eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de  
motivering van de beslissing.~~

#### openbaar onderzoek

~~De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de  
openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er  
werden 0 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze  
bezwaarschriften het volgende standpunt in: (1)~~

~~De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden. (1)~~

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

#### **Beknopte omschrijving van de aanvraag:**

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning op een perceel in de uitgesproken  
residentiële groene woonwijk 'de Zeurt'.

### **Historiek:**

1993/6: bouwen van een woning: 12/01/1993;

1994/300: aarden geluidswal: onbepaald;

1999/219: het bouwen van een zendmast: 11/10/1999 vergunning;

1999/356: het plaatsen van een pyloon: 12/10/1999 vergunning;

2003/69: bouwen van een alleenstaand landhuis: 19/8/2004 vergunning;

2004/64: bouwen van een alleenstaand landhuis + pool-house: 21/2/2006 weigering;

2007/216: een eengezinswoning (niet afgehaald): 14/4/2009 weigering.

### **Bouwmisdrijven:**

2004/434: ontbossen: Datum PV 10/1/2005, Nr Pv 116 (geseponeerd);

2004/91: houten chalet als tijdelijke woonst: Datum PV 20/1/1993, Nr Pv 136 (afgebroken).

### **Interne adviezen:**

Omwille van de ligging in een groene omgeving en/of natuurbeïnvloedende werken werd d.d. 14/1/2013 advies ingewonnen bij de gemeentelijke milieudienst. Het advies d.d. 21/1/2013 is voorwaardelijk gunstig: "Wegens de afwezigheid van een landschapsecoloog/groenambtenaar beperken we ons tot enkele opmerkingen.

Vermits er een groene oppervlakte wordt ingenomen van het vroegere grotere geheel Peerdsbos, en dit soort broekbossen een hoge biologische waardering hebben, vinden we het als mitigerende maatregel noodzakelijk dat alle platte daken worden uitgerust met een extensief groendak (met uitz de locaties waar PV- of ZB-panelen worden geïnstalleerd).

We wijzen erop dat de heersende vegetatie significant wijst op zeer vochtige bodem (ondergrondse garage!). Een reden temeer ook om werk te maken van waterbuffering door groendaken en opvang (en gebruik!) van hemelwater

Maximum 10 % omzetten in grasvelden e.d.! De zijkant en achterkant moeten in de mate van het mogelijk behouden blijven als boszone met onderbegroeiing en heesters.

Migratie van kleine dieren vanuit de HSL-kokers mag niet worden belemmerd. We suggereren daarom een houtkant (met ondoordringbare meidoorn, sleedoorn, bramen,...). Wordt een terras-hekwerk vergund, dan dienen elke 10 meter kleine openingen onderaan de draad gemaakt te worden (egels, kleine roofdieren). De hoogte moet zodanig beperkt worden dat een ree erover kan springen".

### **Externe adviezen:**

De aanvraag ligt geheel of gedeeltelijk langs de bestaande gewestweg E19. Er werd d.d. 14/1/2013 werd er advies gevraagd aan het Aгенstchap voor Wegen en Verkeer. Op 29/1/2013 werd door de Afdeling Wegen Antwerpen van de administratie Wegen en Verkeer advies uitgebracht (art.45 en 55 §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.96).

Het bindend advies is gunstig gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden:

"1. De vrije strook langs de autosnelweg beslaat een breedte van dertig meter (loodrecht gemeten op de as van de autosnelweg) vanaf de grens van het domein van de autosnelweg. (K.B. van 04 juni 1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel.)

### **Besluit:**

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden".

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 2002, bepaalt dat het Agentschap Natuur en Bos van de administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer, overeenkomstig art. 4.7.16 §1 van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening, advies moet uitbrengen voor de volgende aanvragen:

- aanvragen in ruimtelijk kwetsbare gebieden;
- aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin;
- aanvragen in een gebied aangewezen krachtens de Overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, opgemaakt te Ramsar op 2 februari 1971;
- aanvragen gelegen binnen de perimeter van de door de Vlaamse regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;

Er werd d.d. 14/1/2013 advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het advies d.d. 22/1/2013 is ongunstig:

"Bespreking stedenbouwkundige vergunning

Uit de aanvraag en op basis van luchtfoto's van diverse jaren blijkt dat het perceel al bezet is met bos van voor 1989. Het bosdecreet is van toepassing.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in een woongebied. Volgens artikel 90bis van het Bosdecreet (laatst gewijzigd bij decreet van 17/07/2000) kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie.

Er is in de aanvraag echter geen boscompensatie toegevoegd. De vergunningsaanvraag is bijgevolg onvolledig.

#### Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen (direct werkende normen cfr. Vlaamse Codex):

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen".

Er werd aan de bouwheer een boscompensatieformulier opgevraagd en aan het dossier toegevoegd. Er werd dan d.d. 14/02/2013 opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het nieuwe advies d.d. 2/4/2013 is gunstig:

"In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met referentienummer CW2012332.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1500m<sup>2</sup> wenst te ontbossen voor woningbouw. Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in Woongebied (woonparkgebied).

Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat het perceel bezet is met inheems loofhout.

Advies mbt de stedenbouwkundige aanvraag

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1500m<sup>2</sup>. De overige bosoppervlakte, zijnde 3539m<sup>2</sup>, dient als bos behouden te worden.

Boordeling boscompensatievoorstel

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. In het kader van art. 90bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel bij brief van 14/03/2013. De aanvrager heeft tot op heden niet gereageerd.

Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen. De motivering voor de aanpassing vindt u in luik 4 van het goedgekeurde boscompensatievoorstel.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer COMP/13/0094/AN.

#### **Besluit**

Om bovenvermelde redenen geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een (voorwaardelijk) advies voor de aangevraagde ontbosing en keurt het (aangepaste) compensatievoorstel goed:

Volgende voorwaarden moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1500m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte (3539m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/13/0094/AN.
- de bosbehoudsbijdrage van € 5940 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning."

#### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften:**

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling moest worden ingediend.

#### ***Verordeningen:***

De algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004, en de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, zoals goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009 is van toepassing. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning met een horizontale dakoppervlakte van 178 m<sup>2</sup>. Volgens de aanvraag wordt er een IBA en een hemelwaterput van 7 500 liter geplaatst. Het volume van de hemelwaterput dient in overeenstemming te zijn met de aangesloten dakoppervlakte zoals bepaald in de gemeentelijke hemelwaterverordening:

Voor een horizontale dakoppervlakte van 161 tot 180 m moet de minimale tankinhoud 9000 liter bedragen. Er dient dan ook een hemelwatervolume van 9 000 liter geplaatst te worden. Hergebruik van het opgevangen hemelwater met een minimale aansluiting van 1 WC of wasmachine is verplicht.

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 22/10/2010 is van toepassing. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande eengezinswoning met een ondergrondse garage en carport. De verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

**Richtlijnen en omzendbrieven:**

De ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, gewijzigd bij omzendbrief 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing.

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:****Ligging volgens deze plannen van aanleg en de bijbehorende voorschriften:**

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit (bouwhoogte) van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woonparkgebied.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

De volgende normen moeten als richtlijn worden genomen zolang voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg is opgemaakt:

- de woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1000 à 2000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
- De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
- De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale indeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
- Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
- Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het goed is gelegen in een op datum van 10/11/1992 door de minister behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 111-222. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

Voorliggende aanvraag betreft een perceel in de uitgesproken residentiële groene woonwijk 'de Zeurt'. Het is een groene omgeving gekenmerkt door ruimere kavels met vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning.

Volgens de aanvraag wordt de woning ingepland op 15 meter gemeten van de rooilijn en op 30 meter tov van de autostrade E19 Antwerpen/Breda. De woning zelf is echter geïntendeerd naar het Zuiden, weg van de autostrade.

De nieuw te bouwen woning wordt volledig onderkelderd, bereikbaar met de wagen via een helling. De hellende oprit wordt volledig opgetrokken binnen de bouwzone.

Op de gelijkvloerse verdieping zal een ruime leefruimte, een keuken en bureau/tv hoek ondergebracht worden. Op de verdieping worden de badkamers en slaapkamers en een speelruimte ondergebracht. Tevens wordt er een carport opgetrokken gelegen langsheen de betonnen geleidingswand naar de inkom van de woning welke plaats zal bieden voor 2 wagens.

De hedendaagse woning wordt opgetrokken in zwart gelijmd gevelmetselwerk in combinatie met grijskleurige aluminium buitenschrijnwerk wat ook esthetische en duurzame materialen betreft. De platte daken worden voorzien van een aluminium dakrandprofiel, waarbij enkel het dak van de carport voorzien wordt als groendak. De kroonlijsthoogte van de woning zal volgens de aanvraag 6,30 meter bedragen en de voorgevel meet 12 meter breedte.

De carport wordt opgetrokken met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,85 meter.

Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw maar max. 6 meter bedragen, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek en het bijgebouw mag max. 3 meter bedragen. De woning mag dan ook maar max. 6 meter bouwhoogte hebben.

Volgens de aanvraag wordt er een IBA/waterzivering voorzien waarna het afvalwater zal overlopen naar de gracht en wordt er ook een hemelwaterput van 7 500 liter geplaatst met een recuperatiesysteem voorzien. De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt volgens de plannen 178 m<sup>2</sup>. Het volume van de hemelwaterput dient in overeenstemming te zijn met de aangesloten dakoppervlakte zoals bepaald in de gemeentelijke hemelwaterverordening:

Voor een horizontale dakoppervlakte van 161 tot 180 m moet de minimale tankinhoud 9000 liter bedragen. Er dient dan ook een hemelwatervolume van 9 000 liter geplaatst te worden. Hergebruik van het opgevangen hemelwater met een minimale aansluiting van 1 WC of wasmachine is verplicht. Tevens voorziet de aanvraag een baangrachtoverwelling aan de Spechtendreef met een breedte van 8 meter. Gelet op de geldende voorschriften dient de baangrachtoverwelling beperkt te worden tot max. 5 meter breedte.

Voor de rioolaansluitingen en naderen inlichtingen over grachten en rioleringen dient u contact op te nemen met de Aquafoon, telefonisch bereikbaar op 078/35 35 09 van 8 tot 20 uur en op zaterdag tussen 9 en 13 uur. Er dient rekening te worden gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 6 weken.

De aanvraag tot inbuizing van de gracht in functie van de oprit, dient worden aangevraagd bij Rio-Link op het telefoonnummer 078/35 35 09 of per mail [tania.debie@rio-link.be](mailto:tania.debie@rio-link.be).

Gelet op de geldende verkavelingsvoorschriften zijn in de bouwvrije voortuinstrook alle constructies verboden en dient onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw de strook als tuin te worden aangelegd. Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard. Volgens de aanvraag bedraagt de oppervlakte van de verharding op het perceel in waterdoorlatende klinkers 231 m<sup>2</sup>.

De maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte op het perceel bedraagt max. 250 m<sup>2</sup> met inbegrip van de bijgebouwen.

Het niet bebouwde gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande moet bewaard worden.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10 % van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden, e.d.

Gelet op het advies d.d. 2/4/2013 van het Agentschap voor Natuur en Bos waarbij volgende voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1500m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte (3539m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/13/0094/AN.
- de bosbehoudsbijdrage van € 5940 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

**Conclusie:**

De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

**Watertoets:**

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Het voorliggend project is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied doch er worden hemelwaterbeheersende maatregelen genomen zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect zal veroorzaakt worden.

Om hogervermelde redenen kan vergunning worden verleend.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN  
23 april 2013 HET VOLGENDE:**

**Vergunning**

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

**De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :**

**De woning mag dan maar max. 6 meter bouwhoogte hebben.**

**Er dient een hemelwatervolume van 9 000 liter geplaatst te worden.  
Hergebruik van het opgevangen hemelwater met een minimale aansluiting van 1 WC of  
wasmachine is verplicht.**

**Gelet op de geldende voorschriften dient de baangrachtoverwelling beperkt te worden tot max. 5  
meter breedte.**

**Voor de rioolaansluitingen en naderen inlichtingen over grachten en rioleringen dient u contact op  
te nemen met de Aquafoon, telefonisch bereikbaar op 078/35 35 09 van 8 tot 20 uur en op zaterdag  
tussen 9 en 13 uur. Er dient rekening te worden gehouden met een uitvoeringstermijn van  
ongeveer 6 weken.**

**De aanvraag tot inbuizing van de gracht in functie van de oprit, dient worden aangevraagd bij Rio-  
Link op het telefoonnummer 078/35 35 09 of per mail [tania.debie@rio-link.be](mailto:tania.debie@rio-link.be).**

**Gelet op de geldende verkavelingsvoorschriften zijn in de bouwvrije voortuinstrook alle  
constructies verboden en dient onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw de strook als  
tuin te worden aangelegd. Allen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend  
mag worden verhard.**

**Volgens de aanvraag bedraagt de oppervlakte van de verharding op het perceel in  
waterdoorlatende klinkers 231 m<sup>2</sup>.**

**De maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte op het perceel bedraagt max. 250 m<sup>2</sup> met  
inbegrip van de bijgebouwen.**

**Het niet bebouwde gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het  
bestaande moet bewaard worden.**

**Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.**

**Slechts 10 % van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van  
grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden, e.d.**



Gelet op het advies d.d. 2/4/2013 van het Agentschap voor Natuur en Bos waarbij volgende voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1500m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte (3539m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/13/0094/AN.
- de bosbehoudsbijdrage van € 5940 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat eventuele verplaatsingen van bomen, masten van de openbare verlichting, of wat dan ook, op kosten van de bouwheer geschieden. De aanvraag tot eventuele verplaatsingen van bomen of masten dient schriftelijk te gebeuren, gericht aan de technische dienst van de gemeente Schoten.

Indien bronbemaling tijdens de bouwwerken wordt toegepast dient hiervoor overeenkomstig rubriek 53.2.2° van VLAREM I (B.S. 11.3.1999) melding gegeven te worden aan de milieudienst. Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Bij de lozing van meer dan 10m<sup>3</sup> bemalingswater per uur op een riolering, afwaterend naar een Aquafin-RWZI, moet de toestemming van Aquafin worden gevraagd.

Het EPB-nummer is 11040\_G\_2012\_9697.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

(1)

(1) De vergunning mag in .... fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

fase 1 : .....

fase 2 : .....

De handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot ..... in stand blijven. (1)

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

#### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beroepsmogelijkheden**

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

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

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

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

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

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

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

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

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

### **Verval van de vergunning**

**Art. 4.6.2.** §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

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

### Mededeling

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

Namens het college :



De secretaris,  
Nicole Verhoeven



De burgemeester,  
Maarten De Veuster

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.