

Formulier III
gemeente Arendonk
Dossiernummer: VK/2017/12
Verkavelingsnummer: VK/2017/12

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door LRD Landmeting bvba, met als adres Holven 162 te 2440 Geel, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28 december 2017, werd ontvangen op 28 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 maart 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oudegodstraat 13 te 2370 Arendonk en met kadastrale ligging: 2e afdeling, sectie D, perceel 578D, 578M, 580V, 585C, 586C, 587L.

Het betreft een aanvraag tot verkavelingsontwerp voor 9 vrijstaande, 1 gesloten en 6 halfopen eengezinswoningen, het ontbossen van 4.963 m² en het aanleggen van een nieuwe wegenis met rioleringswerken en aanhorigheden.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 18 mei 2018. 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 advies vereiste mag worden voorbijgegaan.

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder artikel 4.7.15 §1 VCRO en onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 19 maart 2018 tot en met 17 april 2018.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. De bekendmaking is ter plaatse en aan het gemeentehuis uitgehangen. De eigenaars van de aanpalende eigendommen zijn aangeschreven. Bij afsluiten van het onderzoek is vastgesteld dat 3 bezwaarschriften ingediend werden. Het proces-verbaal van openbaar onderzoek werd opgemaakt op 20 april 2018.

De ingediende bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:

1. vermindering van zonlicht;
2. verlies van privacy;
3. waardevermindering van hun perceel;
4. de rust verdwijnt;
5. toenemend verkeer;
6. Het bos van 4,963m² en de natuur verdwijnt,

Evaluatie van de ingediende bezwaarschriften:

1. De geplande woningen worden op voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen ingeplant. De vermindering van zonlicht is dan ook beperkt en bevindt zich op een normaal te verwachten niveau in het woongebied. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
2. De aanvraag heeft een gunstige invloed op de bouwdichtheid en inbreiding in de dorpskern. De invulling van het perceel kan beschouwd worden als een inbreiding dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. De impact op de privacy van de omliggende woningen is aanvaardbaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
3. Deze opmerking is niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
4. De voorziene bestemming van vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen is in overeenstemming met de karakteristieken van de omgeving. De aanvraag geeft een goede verdere invulling aan het gebied door de bebouwingswijze van de omgeving te respecteren. Zie verder punt 2 en 5. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
5. De aanvraag is gelegen in kern van Arendonk waar verdichting wenselijk is. De aanvraag bereikt een goede balans tussen bouwdichtheid, tuinen, oplossing voor de parkeerbehoefte, Het bezwaar wordt niet weerhouden.
6. Voor het bos dat verdwijnt wordt een bosbehoudsbijdrage aan de Vlaamse overheid betaald. De aanvraag voorziet nog in een groenzone van 144 m². Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Externe adviezen

De aanvraag is, in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, niet vrijgesteld van dit advies.

- Het advies van GECORO werd gevraagd op 9 maart 2018. Het advies met kenmerk ro/GECORO ADVIES/tv van 2 mei 2018 luidt samengevat als volgt: ongunstig;
- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos werd gevraagd op 9 maart 2018. Het met kenmerk 18-205592 van 17 mei 2018 is gunstig met voorwaarden;
- Het advies van Prov. dienst Integraal Waterbeleid werd gevraagd op 9 maart 2018. Het advies met kenmerk DWAD-2018-0331 van 6 april 2018 luidt samengevat als volgt: gunstig met voorwaarden;

Advies van de GECORO

Het advies van de GECORO van Arendonk van 2 mei 2018 luidt als volgt:

a) Toelichting

Het ontwerp werd al eens voorgelegd aan de GECORO. Het advies van 30 maart 2017 wordt toegelicht. De GECORO wenste toen een hogere woondichtheid en een sociale last. De aanvraag werd nu officieel ingediend. Er werden 3 bezwaren ingediend.

b) Documenten

- Via extranet: plannen verkavelingsontwerp LRD Landmeting B.V.B.A. – Oudegodstraat 13.

c) Beraadslaging

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- De GECORO suggereert m.b.t. de bezwaren aan de eigenaars om een groenscherm te voorzien t.o.v. de burens.*
- De GECORO adviseert opnieuw om een hogere dichtheid te realiseren en meer publiek groen. Ze behoudt haar standpunt van 30 maart 2017.*

d) Besluit

De vergadering verleent een ongunstig advies aan het project in zijn huidige vorm. Het ongunstig advies van 30 maart 2017 wordt bevestigd.

Het advies van de GECORO van Arendonk van 30 maart 2017 luidt als volgt:

a) Toelichting

Het gemeentebestuur ontving een voorontwerp voor een verkaveling van de firma LRD Landmeting bvba namens de betrokken eigenaars. Het verkavelingsontwerp voorziet in 9 vrijstaande, 6 halfopen en 1 gesloten eengezinswoningen met de aanleg van een nieuwe weg.

Het gemeentebestuur wenst het advies van de GECORO te kennen alvorens een formele aanvraag wordt ingediend, zodat het ontwerp desgewenst nog kan bijgesteld worden. Er werd nog geen openbaar onderzoek georganiseerd omdat de aanvraag nog niet formeel werd ingediend. Er werden ook nog geen adviezen ingewonnen.

Het gemeentebestuur wenst in het bijzonder het advies van de GECORO te kennen voor wat betreft de gerealiseerde woondichtheid en wenst een advies of het wenselijk is een sociale last op te leggen zodat een % aan sociale woningen in de verkaveling wordt gerealiseerd, aangezien het gaat om een verkaveling met wegeaanleg.

Het westelijk deel van het verkavelingsontwerp voorziet in een bruto woningdichtheid van 22,75 wo./ha. Het oostelijk deel van het verkavelingsontwerp voorziet in een bruto woningdichtheid van 16,44 wo./ha.

b) Documenten

- plannen verkavelingsontwerp LRD Landmeting B.V.B.A. – Oudegodstraat 13. Vrijheid 29 – 2370 Arendonk www.arendonk.be

c) Beraadslaging

Na de toelichting gaat de vergadering over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- Is er een tekort aan sociale woningen? Er is een inhaalbeweging nodig voor sociale koopwoningen.*
- Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen voorzag in 1997 een min. dichtheid van 15. wo/ha in de kernen van het buitengebied. We zijn nu 20 jaar verder. Voorziet het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in een nieuwe norm?*
- Moeten we niet streven naar hogere dichtheden. Maatschappelijk gezien is het beter om te verdichten. Het gaat om de vraag tussen zuinig ruimtegebruik en de keuzevrijheid van het individu. - -*
- Welk % van sociale last is wenselijk? Het decreet grond- en pandenbeleid voorzag in een sociale last van min. 10 tot max. 20%. Een voorstel van 10% wordt gedaan.*

d) Besluit

De GECORO is van oordeel dat een hogere dichtheid vanuit een zuinig ruimtegebruik en een maatschappelijk verantwoord omgaan met de beschikbare ruimte noodzakelijk is. De GECORO doet (voorlopig) nog geen voorstel van wenselijke dichtheid, noch van bebouwingstypologie (O, HO, G) en laat het resultaat daarvan over aan het college.

Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 14 mei 2018 het volgende beslist:

Art. 1: Kennis te nemen van het proces-verbaal van bekendmaking van de verkavelingsaanvraag van 20 april 2018, waaruit blijkt dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19 maart 2018 tot en met 17 april 2018 en dat naar aanleiding van dit openbaar onderzoek drie bezwaarschriften werden ingediend.

Art. 2: De ontworpen rooilijn en het wegtracé van de verkavelingsaanvraag, zoals voorgesteld op het verkavelingsontwerp van 30 november 2017 met kenmerk 'dossier 14095 Oudegodstraat VO', opgemaakt door landmeter Livens van LRD landmeting bvba, voor een verkavelingsontwerp voor 9 vrijstaande, 1 gesloten en 6 halfopen eengezinswoningen, het ontbossen van 4.963 m² en het aanleggen van een nieuwe wegenis met rioleringswerken en aanhorigheden op het perceel gelegen Oudegodstraat 13 te 2370 Arendonk, kadastraal gekend als 2e afdeling, sectie D, nrs. 578 d, 578 m, 580 v, 585 c, 586 c en 587 L, goed te keuren.

Art. 3: Na aanleg en voorlopige aanvaarding van de opgelegde infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling dienen de infrastructuur en de private gronden, begrepen in de nieuwe wegzate ter grootte van 1.707 m², zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp van 30 november 2017 met de vermelding 'ontworpen weg: (1707 m²) in te lijven bij het openbaar domein inclusief groenzone', kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan bij authentieke akte.

Art. 4: Aan de verkavelaar wordt ten laste gelegd, de uitvoering op zijn kosten van alle infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling, alsook buiten de verkaveling veroorzaakt door de verkaveling, volgens een nog op te maken technisch en stedenbouwkundig ontwerp, te weten: wegverhardingen, afval- en regenwaterriolering, baangrachten, openbare verlichting, waterleidings-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet, groenaanleg, aanleg speelruimte en alle aanhorigheden.

Voorafgaand aan de uitvoering ervan dient het ontwerp en het bestek van alle infrastructuur- en omgevingswerken ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en dient een stedenbouwkundige vergunning worden bekomen.

Art. 5: De infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling zullen door de zorgen van een ontwerper worden aanbesteed op plan en lastenboek door de gemeenteraad goed te keuren. De aanbesteding is niet vereist voor de aanleg van openbare verlichting, waterleiding-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet, indien beroep wordt gedaan op de daartoe bevoegde vergunninghoudende maatschappij of dienst.

De toewijzing van de werken aan de aannemer zal slechts mogelijk zijn na akkoord van het schepencollege.

Art. 6: De infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling dienen uitgevoerd onder toezicht en volgens de aanwijzingen van de gemeente.

Art. 7: De verkavelaar moet alle waarborgen die zouden geëist worden door de gemeente of de vergunninghoudende nutsmaatschappijen voor de infrastructuurwerken en voor de aanleg van , openbare verlichting, waterleidings-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet ten zijne laste te nemen. De waarborg wordt verhoogd met 10% van de aanbestedings- of geraamde bedragen. De waarborg dient gesteld vóór de aanvang van de werken.

Art. 8: Het college van burgemeester en schepenen te gelasten om de genoemde artikels 3 en 7 als lasten aan de verkavelingsvergunning van onderhavige verkavelingsaanvraag te verbinden.

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Het goed is gelegen binnen het gewestplan Turnhout (koninklijk besluit van 30 september 1977).

Het goed is gelegen in woongebied, volgens dit van kracht zijnde gewestplan.

Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (*artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen*).

Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg (BPA), noch binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gelet op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

Er zijn geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen van toepassing op de aanvraag.

Verordeningen:

De volgende geldende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 is van toepassing op de aanvraag;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing op de aanvraag;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 (BS 08/10/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op de aanvraag. (zie verder)
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 09/06/2017 (BS 11/07/2017) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen en andere functies;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 09 april 2018 (B.S. 18 juni 2018) inzake afbakening kernwinkelgebied en detailhandel;

Richtlijnen en omzendbrieven:

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Ligging:

De aanvraag voorziet in een nieuw aan te leggen weg. Er is heden geen wegenis aanwezig en aldus is de weg in functie van de vooropgestelde werken onvoldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5. §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gelet op de plaatselijke toestand. De gemeenteraad nam op 14 mei 2018 een besluit over het wegtracé en de weguitrusting.

In toepassing van art. 4.2.17 §1 VCRO geldt de verkavelingsvergunning ook als stedenbouwkundige vergunning voor alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken. In casu is de aanleg van een nieuwe verkeersweg voorzien.

Stedenbouwkundige vergunningstoestand:

- bouwvergunning nr. 1975/0008 verleend aan Van Beers F. voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen Oudegodstraat 13;
- ongunstig stedenbouwkundig attest nr. SA/1991/00001 verleend aan Van Beers F. voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen Oudegodstraat zn;

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft een verkavelingsontwerp van 9 kavels voor vrijstaande, 1 kavel voor gesloten en 6 kavels voor halfopen eengezinswoningen met een nieuw aan te leggen weg. De ruime omgeving kenmerkt zich door zowel vrijstaande bebouwing (Oudegodstraat), alsook gekoppelde en aaneengesloten bebouwing (Bergen). De aanvraag is gelegen op ruime afstand van de kern van de gemeente Arendonk (ca. 1 km vogelvlucht), in de onmiddellijke nabijheid komen een beperkt aantal voorzieningen (café, frituur, winkels) voor. Er is wel openbaar vervoer aanwezig langs Bergen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat *“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”*

Art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat *“Art. 4.3.1. § 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

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

Functionele inpasbaarheid – bestemming en typologie

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in functie van het oprichten van vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen. De aanvraag is gelegen in woongebied. Functioneel past de aanvraag in de omgeving in. De voorziene bestemming van vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen is in overeenstemming met de karakteristieken van de omgeving. De aanvraag geeft een goede verdere invulling aan het gebied door de bebouwingswijze van de omgeving te respecteren. Gelet op de aanwezigheid van hoofdzakelijk een woonfunctie in de nabije omgeving en de ligging van de aanvraag in woongebied buiten het centrum van Arendonk dient de nevenbestemming beperkt te worden tot een kantoorfunctie, vrije beroepen of dienstverlening en tot een oppervlakte van maximum 50 m².

De aanvraag heeft een gunstige invloed op de bouwdichtheid en inbreiding in de dorpskern. De invulling van het perceel kan beschouwd worden als een inbreiding dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. De aanvraag is gelegen aansluitend bij de kern van Arendonk, waar een zekere verdichting van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren - groenaanleg

De aanvraag omhelst een verkaveling voor 16 eengezinswoningen. De aanvraag voorziet in een nieuwe weg voor de 16 woningen. Deze nieuwe weg ontsluit via de Oudegodstraat. De gemeenteraad hechtte goedkeuring aan het wegtracé. 13 woningen hebben een toegewezen plaats voor een garage te plaatsen en 3 woningen zijn verplicht een inpandige garage te plaatsen. Bovendien beschikt ook elke woning over een voor- of zijtuinstrook, waarin voor de garagepoort, op de oprit ook geparkeerd kan worden. Garages in de tuinstroken zijn niet mogelijk. Het is enkel toegelaten om de strikt noodzakelijke toegangen naar de woning en autobergplaats te verharderen. Het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen kan niet toegelaten worden.

Gelet op de ligging en de ontsluiting van de percelen zal de aanvraag en het verkavelingsontwerp een beperkte en aanvaardbare impact hebben op de mobiliteit in de omgeving.

Visueel – vormelijke elementen

De verkavelingsvoorschriften geven de mogelijkheid om de materialen en dakafwerking zelf te bepalen in functie van de architecturale vormgeving van de woning. De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het verkavelingsontwerp voorziet in 16 kavels. De kavels hebben een kaveloppervlakte van 299 tot 450 m². De netto voorziene woondichtheid bedraagt 19 woningen per hectare. Deze dichtheid is inpasbaar in de omgeving. De zijdelingse perceelsgrenzen staan haaks op de rooilijn. De voorgevelbouwlijn van de kavels is gelegen op 4 of 5 meter uit de rooilijn. De bouwvrije zijtuinstroken hebben een minimum breedte van 3 meter. De percelen hebben een min. diepte van 25 meter en een max. diepte van 36,40 meter. De voorziene tuinen zijn daardoor voldoende diep om een voldoende ruime tuinstrook te garanderen. De voorgestelde kavelbreedtes en kaveldieptes zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten woningen. De aanvraag en de voorziene percelen zijn in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten:

De aanvraag is niet gelegen in een omgeving die beschermd is als landschap of dorpsgezicht, noch is aangeduid als ankerplaats. De gebouwen op het terrein zijn niet beschermd als monument, noch zijn ze opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen, vastgesteld door de administrateur-generaal van Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

Een bekrachtigde archeologienota is vereist, overeenkomstig artikels 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, vereist. De aanvraag betreft immers betrekking op een verkavelingsaanvraag waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3,000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

Een archeologienota en een programma van maatregelen werd opgemaakt door LARes met kenmerk LARes-rapport 35 , genoemd Verkaveling aan de Oudegodstraat te Arendonk

Er worden wel verdere maatregelen inzake archeologisch onderzoek voorgesteld.

De verplichting om tijdens de bouwwerken rekening te houden met de wettelijke archeologische meldingsplicht (toevalsvondsten) blijft bestaan, overeenkomstig artikels 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De archeologienota werd bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed per brief op 10 november 2017 met kenmerk 4.004/13001/52.9.

Bodemreliëf:

In toepassing van stedenbouwkundige voorschriften inzake vloerpeil (dorpelhoogte) moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding. De stedenbouwkundige voorschriften laten verder geen reliëfwijzigingen toe.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Het ontwerp van het gebouw voldoet voor wat de inplanting van de terrassen en ramen (zichten en lichten) betreft aan de bepalingen van artikels 678, 679, 680 en 680bis uit het burgerlijk wetboek. De hinder en de impact op de privacy die uitgaat van de aanvraag is beperkt en aanvaardbaar in het woongebied.

Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert. De ontworpen verkaveling sluit qua schaal en bebouwingstypologie aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgenomen bebouwingsvorm, bestemming, kavelbreedte en kaveloppervlakte zijn stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden en de aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

WATERTOETS

Gelet op het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Volgens dit artikel moet elke aanvraag worden onderworpen aan de watertoets.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De aanvraag is niet gelegen in een federale risicozone voor overstromingen. De risicozones werden afgebakend met het koninklijk besluit van 28 februari 2007 (Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007). De criteria waarop de risicozones kunnen worden afgebakend, zijn bepaald in het KB van 12 oktober 2005 (BS 21 november 2005). Het criterium van terugkeer bepaalt dat de terugkeerperiode van overstroming kleiner dan of gelijk is aan 25 jaar. Het criterium van de belangrijkheid bepaalt dat de overstromingsdiepte in de risicozones minstens 30 cm moet bedragen.

De aanvraag is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, afgebakend bij het besluit van de Vlaamse Regering op 20 juli 2006, later gewijzigd op 14 oktober 2011, tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. De omzendbrief LNE/2013/1, die richtlijnen bevat voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden, is derhalve niet van toepassing.

De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming, niet erosiegevoelig, niet gelegen in een winterbedding en niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5/7/2013 (BS 8/10/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op de aanvraag.

De aanvraag voorziet in de infiltratie van het hemelwater op natuurlijke wijze in een baan- en buffergracht. Volgens de bij de aanvraag gevoegde motivatie- en berekeningsnota voldoet de aanvraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het niveau van de vloerpad wordt vastgesteld op max. 30 cm boven de kruin van de weg.

Het schepencollege is van oordeel dat met deze voorwaarden wordt voldaan aan het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 8 juli 2003.

PROJECT-MER-SCREENING

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn. Wanneer een project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, kan de initiatiefnemer een project-MER opmaken, maar -en dat zal in de meeste gevallen gebeuren- hij kan er ook voor opteren om de project- m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

De aanvraag tot verakvelingsvergunning omvat een project-MER-screeningsnota. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Een toetsing van het project aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project geen significante of geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Er moet bijgevolg geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAAANBOD

De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, zoals bepaald in het grond- en pandendecreet zijn wel van toepassing op deze aanvraag tot verkavelingsvergunning, in toepassing van art. 4.2.1 DG&PB. De aanvraag betreft immers een verkavelingsaanvraag met meer dan 10 kavels en met een grondoppervlakte van meer dan 0,50 ha. Aan de aanvraag is derhalve van rechtswege een last inzake bescheiden woonaanbod verbonden van 20% van het aantal kavels of in casu 3,2 (afgerond 4) kavels.

Er zijn voldoende kavels die voldoen aan de definitie van het bescheiden woonaanbod, overeenkomstig art. 1.2, eerste lid, 1° DG&PB. De kavels hebben een oppervlakte kleiner dan 500 m².

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheid: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied. De aanvraag heeft voor de kavels 1 t.e.m. 4 een woondichtheid van 30,55 woningen per hectare en voldoet derhalve aan art. 4.2.6. §3 DG&PB.

Het college wenst nast het bescheiden woonaanbod ook dat bij verkavelingen met wegeaanleg met meer dan 10 kavels ook een sociale last wordt gerealiseerd van 15% van het aantal kavels. Dat is in casu 2,4 woningen.

De aanvrager opteert ervoor om deze sociale last niet binnen de verkaveling te realiseren maar elders binnen de gemeente Arendonk door verhuur van woningen aan het sociaal verhuurkantoor Noorderkempen.

ANDERE ELEMENTEN DIE BELANG HEBBEN BIJ DE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

Zoneringsplan Arendonk:

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen d.d. 10 maart 2006 (BS 9 juni 2006).

Gelet op het ministerieel besluit van 7 juli 2008 betreffende de vaststelling van het zoneringsplan van de gemeente Arendonk (BS 28 augustus 2008), van kracht sedert 7 september 2008.

De aanvraag is, volgens het van kracht zijnde zoneringsplan, gedeeltelijk gelegen in het centrale gebied, met een reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation.

De aanvraag is, volgens het van kracht zijnde zoneringsplan, gedeeltelijk gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied.

In het collectief te optimaliseren buitengebied is op termijn een aansluiting op een openbare afvalwaterzuiveringsinstallatie voorzien. De verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg van een openbare riolering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 juni 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

1° de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften stipt na te leven;

2° het bijgaande verkavelingsplan stipt na te leven;

3° de voorwaarden gesteld van Prov. dienst Integraal Waterbeleid met kenmerk DWAD-2018-0331 van 6 april 2018 stipt na te leven:

– *in de stedenbouwkundige voorschriften voor de woningen mag het naleven van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater niet beperkt worden tot het plaatsen van hemelwaterputten, ook infiltratievoorzieningen zijn nodig.*

– *het minimale infiltratievolume en de minimale infiltratie-oppervlakte van de infiltratiegracht (volgens de verordening hemelwater) dienen gehaald boven de hoogste grondwaterstand. Deze grondwaterstand wordt bij voorkeur ter plaatse gemeten.*

4° De bepalingen van de bekrachtigde archeologienota en van het decreet betreffende het

onroerend erfgoed van 12 juli 2013 en de daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten stipt na te leven en effectief uit te voeren.

5° De opdrachtgever en de aannemer van de geplande werken, moeten tijdens de bouwwerken rekening te houden met de wettelijke archeologische meldingsplicht (toevalsvondsten), overeenkomstig artikels 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

6° de voorwaarden gesteld door het agentschap voor Natuur en Bos in hun advies met kenmerk 18-205592 van 17/05/2018 stipt na te leven:

- 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: 18-205592

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4963 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het bosdecreet.

- De resterende bosoppervlakte 0 m² 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-, de kruid-, of de boomlaag uit te voeren.

- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning,

- de bosbehoudsbijdrage van 18690,00 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden, Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 0 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten 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-, de kruid-, of de boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

7° het besluit van de gemeenteraad van 14 mei 2018 stipt na te leven, in het bijzonder:

Art. 3: Na aanleg en voorlopige aanvaarding van de opgelegde infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling dienen de infrastructuur en de private gronden, begrepen in de nieuwe wegzone ter grootte van 1.707 m², zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp van 30 november 2017 met de vermelding 'ontworpen weg: (1707 m²) in te lijven bij het openbaar domein inclusief groenzone', kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan bij authentieke akte.

Art. 4: Aan de verkavelaar wordt ten laste gelegd, de uitvoering op zijn kosten van alle infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling, alsook buiten de verkaveling veroorzaakt door de verkaveling, volgens een nog op te maken technisch en stedenbouwkundig ontwerp, te weten: wegverhardingen, afval- en regenwaterriolering, baangrachten, openbare verlichting, waterleidings-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet, groenaanleg, aanleg speelruimte en alle aanhorigheden.

Voorafgaand aan de uitvoering ervan dient het ontwerp en het bestek van alle infrastructuur- en omgevingswerken ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en dient een stedenbouwkundige vergunning worden bekomen.

Art. 5. De infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling zullen door de zorgen van een ontwerper worden aanbesteed op plan en lastenboek door de gemeenteraad goed te keuren. De aanbesteding is niet vereist voor de aanleg van openbare verlichting, waterleiding-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet, indien beroep wordt gedaan op de daartoe

bevoegde vergunninghoudende maatschappij of dienst.

De toewijzing van de werken aan de aannemer zal slechts mogelijk zijn na akkoord van het schepencollege.

Art. 6. *De infrastructuurwerken tot uitrusting van de verkaveling dienen uitgevoerd onder toezicht en volgens de aanwijzingen van de gemeente.*

Art. 7. *De verkavelaar moet alle waarborgen die zouden geëist worden door de gemeente of de vergunninghoudende nutsmaatschappijen voor de infrastructuurwerken en voor de aanleg van , openbare verlichting, waterleidings-, (gas-,) elektriciteits-, t.v.-distributie- en telecommunicatienet ten zijne laste te nemen. De waarborg wordt verhoogd met 10% van de aanbestedings- of geraamde bedragen. De waarborg dient gesteld vóór de aanvang van de werken.*

8° voor de aanbesteding van de wegenis- en rioleringswerken moet de winter en voorjaarsgrondwaterstand ter plaatsen worden gemeten. Indien nodig worden de plannen voor de infrastructuurwerken aangepast aan de resultaten als dat vereist is om het minimale infiltratievolume en de minimale infiltratie-oppervlakte van de infiltratiegracht (volgens de verordening hemelwater) te halen boven de hoogste grondwaterstand.

9° de voorwaarden gesteld in de brieven van Belgacom, Telenet, Pidpa en Eandis in functie van de aanleg van de nutsvoorzieningen.

De vergunninghouder dient de eventuele ontbrekende nutsleidingen op eigen kosten aan te leggen, t.w. gas- en waterleiding, elektriciteit, T.V.-distributienet, telecommunicatienet en openbare verlichting. De verkavelaar heeft reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IGAO voor aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven,

De vergunninghouder dient niet te voorzien in een aardgasleiding indien de toekomstige eengezinswoningen op de kavels 3 tot en met 16 een energieprestatiepeil van E20 of lager hebben of indien ze zelf voorzien in hun volledige verwarmingsbehoefte door middel van hernieuwbare energiebronnen.

10° De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 10/11/20178 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5267> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de bekrachtigde archeologienota en het Onroerderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De bepalingen van de bekrachtigde archeologienota en het programma van maatregelen en van het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 en de daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten effectief uit te voeren voor de inrichting van de werfzone (W-TOP).

11° alle bestaande bebouwing en verhardingen (incl. funderingen) te slopen en het sloopmateriaal van de verkaveling te verwijderen conform de vigerende wetgeving;

12° de kavels dienen afgepaald te worden door een beëdigd landmeter. De kavelgrenzen moeten aangeduid worden met een grenspaal van een duurzaam materiaal.

13° aan de verkavelingsvergunning wordt een sociale last verbonden van min. 3 woongelegenheden. De verkavelaar moet gedurende een periode van min. 9 jaar 3 sociale woningen realiseren binnen de gemeente Arendonk.

Alle onkosten verbonden aan de realisatie van de verkavelingslasten zijn ten laste van de

vergunninghouder / eigenaar.

De lasten 6 t.e.m. 13 houden in dat zolang aan deze lasten, die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de kavels in de zin van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

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

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

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

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 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 leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd 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 leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat 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 de startdatum van de 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 het departement.

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

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

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

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

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

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

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

Verval van de vergunning

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

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, § 1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. ...

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

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

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

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

§ 8. De termijnen, vermeld in § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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.

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.”

Afgeleverd te Arendonk, 21 juni 2018

Met vriendelijke groeten

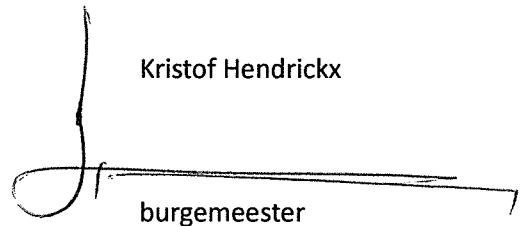
Namens het gemeentebestuur

Kris Wouters



algemeen directeur

Kristof Hendrickx



burgemeester

