

HET JAAR **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**

Op **zeventien april**.

Voor mij, **Matthias LAEVENS**, geassocieerd notaris met standplaats te Laarne, Kalken, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notariaat Kalkense Meersen, geassocieerde notarissen", met zetel te 9270 Laarne-Kalken, Vaartstraat 90/2.

**IS VERSCHENEN**

Hierna ook genoemd: "comparant" of "verzoeker".

**VERKAVELINGSAKTE IN HET KADER VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

De verzoeker heeft mij, notaris, overeenkomstig artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, verzocht de verdelingsakte van de nagemelde verkaveling op te stellen.

Wat gebeurt als volgt :

**I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.**

De comparant is eigenaar van:

**BESCHRIJVING**

**1. GEMEENTE LAARNE, tweede afdeling, deelgemeente KALKEN**

Een perceel grond gelegen Vromondstraat, gekadastraerd volgens titel sectie C, nummers 906/T/2 en 906/V/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 0906B3P0000, met een oppervlakte volgens titel van elf are zevenennegentig centiare (11a 97 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van twaalf are achtentwintig centiare (12 a 28 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tien euro (€ 10,00).

**2. GEMEENTE LAARNE, tweede afdeling, deelgemeente KALKEN**

Een perceel grond gelegen Dorp, gelegen in woongebied, gekadastraerd volgens titel sectie C, deel van nummer 914/D en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 0914MP0000, met een oppervlakte van vier are tweeënzestig centiare (4 a 62 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twee euro (€ 2,00).

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**II. VERKAVELINGSVERGUNNING.**

Bij zitting van het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne van 25 augustus 2022, werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

eerste blad



verleend aan de verzoeker, met betrekking tot het voormelde onroerend goed sub 1. Onmiddellijk heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris, neergelegd om aan deze akte toegevoegd te blijven:

- a) de aanvraag tot verkavelen, ingediend op 9 mei 2022;
- b) de omgevingsvergunning verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne op 25 augustus 2022 (OMV\_2022055834);
- c) het verkoopbaarheidsattest verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne op 9 november 2023 voor het verkavelen van een perceel grond in twee woonkavels voor halfopen bebouwing;
- d) het nagemelde opmetingsplan dat is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening onder refertenummer 42009-10382.

Deze bijlagen zullen één geheel vormend "ne varietur" ondertekend worden door de comparant en de notaris en aan de formaliteiten van de registratie onderworpen worden doch niet ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Rechtszekerheid aangeboden worden.

#### BESCHRIJVING VAN DE LOTEN VOORWERP VAN DE VERKAVELING

##### **1. GEMEENTE LAARNE, tweede afdeling, deelgemeente KALKEN**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing aan de Vromondstraat, voorheen op het kadaster gekend onder sectie C, deel van nummer 0906B3P0000, met een oppervlakte volgens meting van 586,36 m<sup>2</sup> en met een gereserveerde perceelsidentificatie sectie C, 0906Z2 P0000 met een oppervlakte van 586 m<sup>2</sup>, zijnde lot 1 van de verkaveling en figurerende als lot 1 op nagemeld opmetingsplan.

##### **2. GEMEENTE LAARNE, tweede afdeling, deelgemeente KALKEN**

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing aan de Vromondstraat, voorheen op het kadaster gekend onder sectie C, deel van nummer 0906B3P0000, met een oppervlakte volgens meting van 621,21 m<sup>2</sup> en met een gereserveerde perceelsidentificatie sectie C, 0906A3 P0000 met een oppervlakte van 621 m<sup>2</sup>, zijnde lot 2 van de verkaveling en figurerende als lot 2 op nagemeld opmetingsplan.

#### OPMETINGSPLAN

Zoals deze eigendommen respectievelijk voorkomen onder de loten 1 en 2 op een grondplan ervan opgemaakt door de heer Danny Van de Velde, beëdigd landmeter-expert te Laarne op 13 maart 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer: **42009-10382**.

Alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door de comparant en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De comparant vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W. Reg. en van artikel 3:30 §3 van het burgerlijk wetboek.

**Het perceel, figurerende als lot 3 op voormeld opmetingsplan, sectie C, nummer 0914M P0000, met een oppervlakte volgens meting van 467,11 m<sup>2</sup>, behoort niet tot de verkaveling en is bestemd om gevoegd te worden geheel of ten dele bij een aanpaler.**

#### VOORWAARDEN.

##### A. Algemene voorwaarden

De comparant en de kopers of hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook, zullen zich mogen beroepen op al hun rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaar, die in voorgaande titels zouden voorkomen en nog van toepassing zijn en die niet gewijzigd werden door de beslissingen van de bevoegde overheden.

De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspuiten uit de hiernavolgende bedingen, worden opgelegd aan de comparant en de kopers of hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook.

#### B. Voorschriften opgelegd door de publieke overheden

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en die in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen voorkomen worden aan de comparant en aan de kopers van de loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften worden hier niet in extenso herhaald vermits zij vervat zijn in de aanvraag tot verkavelen en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf die aan deze akte zijn gehecht.

Deze voorschriften moeten door de comparant, de kopers van de onderscheiden kavels en hun opvolgers, nageleefd worden voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften kunnen niet worden beschouwd als privaatrechtelijke erfdienstbaarheden en worden bijgevolg niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst doch zijn enkel van bestuurlijke aard.

Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparant of zijn opvolgers en zonder verhaal tegen hen.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundige uittreksel de dato 13 februari 2024:

1° dat voor voormelde percelen geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de hierna vermelde:

- voor het uitbreiden van woning en atelier op 14 maart 1966 (referte 42010/5812/B/K1966/12)
- voor de uitbreiding van confectiewerkplaats op 10 april 1972 (referte: 42010/5812/B/K1972/10);

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: deels woonuitbreidingsgebieden en deels woongebieden conform het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone van 14 september 1977, thans **woongebied** conform het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Dorpskern Kalken goedgekeurd op 17 december 2015;

Het goed is eveneens gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpskern Kalken van 17 december 2015 met bestemming woongebied.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, de percelen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld



in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op de voormelde percelen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de voormelde percelen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met uitzondering van de reeds voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 25 augustus 2022;

6° dat de percelen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De comparant verklaart dat zij betreffende de voormelde percelen het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, zijnde de dato 13 februari 2024.

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt eveneens het volgende:

- dat de onroerende goederen die het voorwerp zijn van de verkaveling gelegen zijn binnen het centraal gebied volgens het zoneringsplan;
- dat het onroerend goed dat het voorwerp is van de verkaveling (lot 1) een onbebouwd perceel is;

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### C. Oppervlakte van de kavels.

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zullen verbindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

#### D. Bouwverplichting.

Uit de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne blijkt niet dat er een bouwverplichting aan de kopers van de onderscheiden kavels wordt opgelegd.

De comparant, eigenaar van dito verkaveling, legt evenmin een bouwverplichting aan de kopers op.

De ondergetekende notaris maakt de comparant er op attent dat er op de verschillende loten niet mag worden gebouwd, noch dat er enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgesteld die voor bewoning kan worden gebruikt zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

#### E. Algemeen plan van de verkaveling.

De comparant, alsmede iedere koper en hun rechtverkrijgenden zullen de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bijlagen en door de plannen die aan onderhavige akte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

Zij zullen in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd en inzonderheid die van de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

F. Bodemdecreet - overdracht van gronden.

1. In de brief van de gemeente Laarne vermeldt de gemeente Laarne, volgens de gegevens waarover zij kan beschikken, dat er op voormelde perceel geen risico-inrichting was gevestigd. De comparant bevestigt dit hierna.

2. De comparant verklaart dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

3. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 15 februari 2024 luidt letterlijk als volgt:

*"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 15.02.2024*

*Ann Cuyckens*

*afdelingshoofd"*

4. De comparant verklaart onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot betrokken goederen verder zelf geen weet te hebben

van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten werden nageleefd.

#### G. Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 7 maart 2024 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermeld onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050).

3. De comparant verklaart dat het hierboven vermeld goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **KOSTEN**

Als bijdrage in de kosten van deze akte zal de koper of de verwerver van elke kavel bouwgrond, ter ontlasting van de comparanten bij het verlijden van zijn akte van aankoop een forfaitaire som van duizend euro (€ 1 000,00) dragen en betalen BTW exclusief.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Rechtsbekwaamheid**

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

##### **Keuze van woonst**

Voor de uitvoering van deze akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats en zetel.

##### **Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

a) De ondergetekende geassocieerde notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van ieder van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de voorgelegde documenten van de burgerlijke stand.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

#### **Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen**

De comparant erkent dat haar door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat

#### **Ombudsman**

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekende van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

#### **Draagwijdte van authentieke akte**

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

#### **Uitgifte van de akte**

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.naban.be](http://www.naban.be), hetzij via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

#### **IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN**

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

#### **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt - voor zoveel nodig - ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen bij het overschrijven van een afschrift van deze akte.

#### **Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Matthias LAEVENS, notaris.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Kalken, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen en te verzaken aan een integrale voorlezing.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de partijen.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend samen met mij, notaris.

**Volgen de handtekeningen**

**Volgt de bijlage**

**Voor eensluidend afschrift**



---

## MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

### A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 2 kavels. De loten 1 – 2 zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bebouwing. Het lot 3 valt buiten de verkaveling en zal gevoegd worden bij één der aanpalende percelen.

### B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP Dorpskern Kalken

### C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het RUP Dorpskern Kalken is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift "woongebied".

### D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is gelegen aan de Vromondstraat.  
De Vromondstraat is een gewestweg "N407" met koolwaterstofverharding.  
Er is een busstation op de hoek van de Vromondstraat - Berringstraat, op ongeveer 150 meter van de verkaveling.

### E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

De loten 1 en 2 zijn momenteel bebouwd met een woning, een magazijn en een garage. De woning, het magazijn en de garage worden volledig afgebroken.  
Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties.

### F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

*(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwtypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)*

De verkaveling bestaat uit 2 woningen in halfopen bebouwing. De verkaveling is omgeven door woningen in open en halfopen bebouwingen.

#### ORIENTATIE

Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen in te planten in functie van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen worden evenwijdig met deze perceelsgrenzen gebouwd.

#### FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op deze kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten. Een deel van de woning, met een maximum van 25% van de vloeroppervlakte, mag gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep.  
Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

#### GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld van ongeveer 12,50 en 11,60 meter op de bouwlijn. Dat betekent dat er een halfopen bebouwing gecreëerd wordt op de kavels.



#### SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen in halfopen bebouwing worden met een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ingeplant.

#### GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

Qua lichten en zichten: een bijgebouw kan tot op maximum 2,00 meter van de andere perceelsgrens (waarop een andere woning staat) opgetrokken worden, behoudens schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aanpalend perceel.

#### RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Geen

#### INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Geen

#### PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg.

Een garage is enkel mogelijk in het hoofdvolume en de achtertuintzone.

#### WATER

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

#### NIVEAUVerschillen

Er zijn weinig niveauverschillen.

#### GROENVOORZIENINGEN

Mogelijkheid tot het afsluiten van de perceelsgrenzen met een doorlevende haag.

#### VERKEERSAFWIKKELING

Oprit langs de openbare weg, zijnde de Vromondstraat.

#### DICHTHEID

Totale oppervlakte = 12 a 11 ca + 1 a 35 ca wegenis = 13 a 46 ca

2 loten in de verkaveling → ca. 14,85 woningen / ha

#### G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Nihil

## Gebouw

Aard: Oppervlakte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: De oppervlakte van de eengezinswoning wordt bepaald door de voortuinstrook van 8,00 meter en de zijdelings bouwvrije stroken van 3,00 meter.  
De maximale diepte is te beperken tot 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping.

Aard: Volume:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Een deel van de woning, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte, mag gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep.

Aard: Nokhoogte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: De bedaking (zadel-, tent-, schild- of plat dak) dient voorzien van een helling begrepen tussen de 0 graden en de 45 graden.  
Het zadel- tent- of schilddak heeft een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Bij gekoppelde bebouwing moet de eigenaar van de aan te bouwen woning de vrijblijvende geveldelen afwerken met dezelfde gevelbekleding als de nieuw op te richten of aan te bouwen woning.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben.

Bij gekoppelde bebouwing is de dakvorm gelijk aan de eerst vergunde woning.

Aard: Kroonlijsthoogte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: De kroonlijsthoogte dient begrepen te zijn tussen de 3,00 en de 6,00 meter (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst).

Bij woningen met plat dak mag de kroonlijsthoogte maximaal 6,50 meter bedragen.

Bij gekoppelde bebouwing moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte.

Aard: Dakuitvoering:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Het dak zal gelegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen.  
Zonnepanelen zijn toegestaan.



- Aard:** Type gebouw:
- Toelichting:** Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type "halfopen bebouwing" te ontwikkelen.
- Voorschrift:** Halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
- Aard:** Materiaalgebruik:
- Toelichting:** Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.
- Voorschrift:** Gevelmaterialen:  
 Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz. met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.  
 Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.  
 Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.
- Aard:** Inplanting:
- Toelichting:** Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.
- Voorschrift:** Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen in te planten in functie van de bestaande zijdelingse perceelgrenzen, met zijdelingse bouwrijze stroken van minimum 3,00 meter.
- Aard:** Aantal bouwlagen:
- Toelichting:** Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.
- Voorschrift:** 2 bouwlagen met vrije dakvorm of 3 bouwlagen maar enkel een hellend dak, waarbij de ruimte onder dak mag gebruikt worden.
- Aard:** Terrassen:
- Toelichting:** De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.
- Voorschrift:** Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### Voortuinstrook:

Aard: Verharding:

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet uteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een maximale oppervlakte van 40 % van de voortuinstrook. De overige 60 % moet voldoende ingegroend worden.

Aard: Groenaanleg:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Aard: Constructies:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift: In de voortuinstrook is geen enkel bouwwerk toegelaten, uitzondering gemaakt voor de functionele verharding die tot een minimum moet worden beperkt en een brievenbus.

### Zijtuinstrook:

Aard: Verharding:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Aard: Groenaanleg:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

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

Aard: Constructies:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift: In de zijtuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

#### Achtereinstrook:

Aard: Verharding:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Aard: Groenaanleg:

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

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

Aard: Constructies:

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: Garages:  
Buiten het hoofdgebouw zullen de garages beperkt blijven tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>. De garages zullen ingeplant worden op tenminste 15,00 meter achter de voorbouwlijn en op 1,00 meter van de zijdelingse perceelgrenzen, behoudens de schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aanpalende perceel. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,50 meter.  
Indien niet in het hoofdgebouw begrepen zullen de garages worden opgericht in dezelfde zin en materialen als het hoofdgebouw.  
Indien de garages gekoppeld worden opgericht, dient de dakvorm-kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn dezelfde te zijn.

#### Afsluitingen op de perceelgrens:

Aard: Materiaal:

Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: De perceelgrenzen dienen afgesloten te worden met een doorlevende haag of met betonstijl en vlechtdraad met een betonplaat van maximum 0,50 meter van de grond.  
Andere afsluitingen in esthetische materialen zijn tevens toegelaten.  
Gemetste afsluitingen van tuinen of afsluitingen met betonplaten zijn niet toegestaan.

Aard: Uitvoering:

Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: De maximale hoogte van de straat- en voortuinafsluiting bedraagt 0,75 meter.  
De maximale hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 2,00 meter.



# BESTAANDE TOESTAND

schaal: 1/250



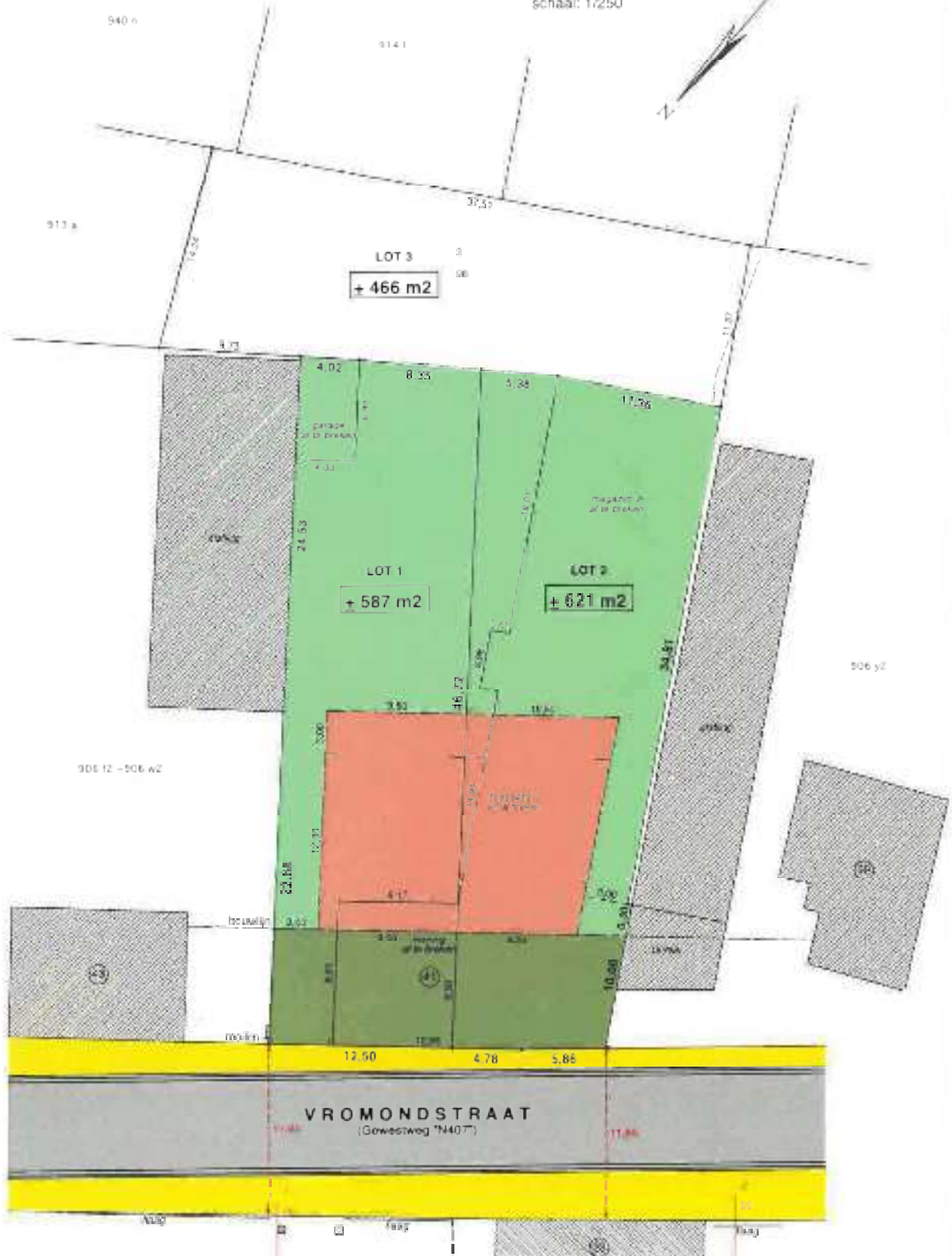
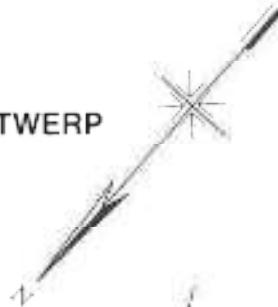
*[Handwritten signature]*





# VERKAVELINGSONTWERP

schaal: 1/250







## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

**Zitting van: donderdag 25 augustus 2022**

Aanwezig: Andy DE COCK, burgemeester  
Igor ROGIERS, Marie-Rose LOCQUET, Jasmien JAQUES, Hilde NOBELS,  
schepenen  
Ellen LEROY, algemeen directeur

Verontschuldigd: Filip DE LANDTSHEER, schepen

Afwezig:

### OMV, VERKAVELLEN IN 2 LÖTEN, VROMONDSTRAAT 41

HET COLLEGE,

#### **Juridische grond**

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57
- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met latere wijzigingen
- Het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering, houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlaem II), met latere wijzigingen
- Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met latere wijzigingen

#### **Verwijzingsdocumenten**

De aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, het verkavelen van gronden, op naam van:

**Betreffende: Verkavelen Vromondstraat 41**

#### **Feitelijke grondslag en motivering**

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het **dossiernummer OMV\_2022055834**.

#### **Voorwerp van de aanvraag**

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 9 mei 2022 ingediend door:

voor een project gelegen aan de Vromondstraat 41 9270 Kalken (Laarne)

kadastraal bekend onder:

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906T 2  
LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906V 2  
LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0914M  
LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0914L  
LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906Y 2  
LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0940N

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen: het verkavelen van gronden

Het dossier werd **volledig en ontvankelijk verklaard** op 9 juni 2022

Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen (SH)

De aanvraag voorziet in **Verkavelen Vromondstraat 41**

### 1. Omschrijving project

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en de aanvraag:

Het terrein is gelegen aan de voldoende uitgeruste straat Vromondstraat, in de kern van Kalken. Op het terrein situeert zich een statige oudere eengezinswoning gebouwd op de rooilijn, achteraan wordt quasi de helft van het perceel, vertrekkende van de achtergevel van de woning, ingenomen door een grote loods, welke vroeger dienst deed als confectiewerkplaats.

Voorliggende aanvraag voorziet in de volledige afbraak van alle constructies om het perceel te verkavelen in twee loten voor halfopen eengezinswoningen. Een derde lot achteraan valt buiten de verkaveling, dit lot blijft onbebouwd en zal gevoegd worden bij één der aanpalende percelen.

De loten voor halfopen eengezinswoning voorzien een oppervlakte van 587m<sup>2</sup> voor lot 1 en een oppervlakte van 621m<sup>2</sup> voor lot 2.

De verkaveling voorziet de mogelijkheid om op 8m achter de rooilijn twee woningen te voorzien met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m, een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

De maximale nokhoogte mag 12m bedragen, de kroonlijsthoogte tussen de 3m en 6m. De dakvorm is vrij te kiezen.

### 2. Overzicht gekende vergunningenbesluiten

- Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen

In zitting van 14/03/1966 verleende het College van burgemeester en schepenen verleende een bouwvergunning voor het uitbreiden van woning en atelier.

In zitting van 10/04/1972 verleende het College van burgemeester en schepenen verleende een bouwvergunning voor het uitbreiden van een confectiewerkplaats.

- Milieuvergunningen/meldingen

Niet van toepassing

- Omgevingsvergunningen

Niet van toepassing

### 3. Planologisch en stedenbouwkundige aspecten

Ligging volgens het uitvoeringsplan/ plan van aanleg en bijhorende voorschriften

Het perceel is volgens het uitvoeringsplan 'Dorpskern Kalken', goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17/12/2016), gelegen in een 'woongebied', waar artikel 1 op van toepassing is:

*"Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen."*

Ligging volgens het gewestplan en bijhorende voorschriften:

Het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (K.B. 14/09/1977) is niet langer van toepassing

Ligging volgens verkavelingsplan en bijhorende voorschriften

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, maar niet gelegen binnen de grenzen 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 ruimtelijke ordening, gebaseerd op onder andere de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

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

#### **4. Andere zoneringsgegevens**

Niet van toepassing

#### **5. Adviezen**

Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan Polder van Belham Polder van Belham/ Secretariaat. Er werd geen advies uitgebracht.

Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan PROXIMUS Proximus. Dit advies werd uitgebracht op 15-07-2022. Het advies is Gunstig. In het advies wordt gesteld dat: *"Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien"*

Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan TELENET Omgevingsloket Telenet. Dit advies werd uitgebracht op 13-06-2022. Het advies is Gunstig. In het advies wordt gesteld dat: *"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend"*.

Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator Fluvius. Dit advies werd uitgebracht op 28-06-2022. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt gesteld dat: *Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Er kan slechts een verkoopattes worden afgeleverd na betalen van de forfaitaire kosten.*

Op werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE ZUID-OOST brandpreventie@zonezuidoost.be. Er werd geen advies uitgebracht.

Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan De Watergroep De Watergroep. Dit advies werd uitgebracht op 29-07-2022. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt gesteld dat:

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

*een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel  
een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.  
De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.  
De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

## **6. Openbaar onderzoek**

In toepassing van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning (art. 18- ev.) en artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing.

Het openbaar onderzoek werd geopend op 16 juni 2022 en afgesloten op 16 juli 2022.

Er werden geen bezwaren ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt samengevat worden:

## **7. Watertoets**

Het perceel is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is nihil. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **8. MER/MER-screening**

Een project- m.e.r.- screeningsnota is vereist wanneer een project onder bijlage III van het project- m.e.r.- besluit van 10 december 2004 valt. Voorliggend project wordt gezien als een stadsontwikkelingsproject (Bijlage III, 10., b)).

Aanvraag bevat een (vormvrije) project- m.e.r.- screening. De conclusie van de aanvragers wordt gevolgd.

## **9. Archeologische toets**

Voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet een archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 opgesteld en gemeld worden in volgende situaties:

- 1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- 2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 100 m<sup>2</sup> of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
- 3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 1000 m<sup>2</sup> of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.



Een archeologienota is niet vereist.

#### 10. Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

#### 11. Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren ingediend.

#### 12. Bespreking planologische en stedenbouwkundige aspecten

##### Juridische toets

Het aangevraagde is in overeenstemming met de geldende voorschriften.

##### Toets aan de goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde alleen, maar de beslissing moet rekening houden met bebouwing uit de onmiddellijke omgeving.

De werken zijn qua inplanting, stijl, dakvorm, materialen, ed. in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Het aangevraagde voorziet twee ruime kavels waar voldoende woonkwaliteit en een aangename tuinbeleving kan gecreëerd worden op vrij groene kavels. Tegelijk wordt door de afbraak van de bestaande constructies een grote ontharding gerealiseerd.

De impact op de mobiliteit is beperkt.

Om deze redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

##### **Advies**

##### Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen (SH)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving

##### Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.  
Vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

##### **Financiële gevolgen**

- Er zijn administratieve kosten verbonden aan het behandelen van de aanvraag en het organiseren van een openbaar onderzoek cfr. het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 (Belastingreglement inzake administratieve procedure en afgifte van administratieve stukken in het kader van omgeving 2020-2025).

Na beraadslaging

##### **Stemming**

- Overeenkomstig artikel 34 en artikel 53 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt mondeling gestemd

##### **BESLUIT :**

met algemene stemmen

##### Artikel 1:

Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

Artikel 2

Aan:

wordt de vergunning verleend voor het project gelegen aan  
Vromondstraat 41 9270 Kalken (Laarne)

kadastraal bekend onder:

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906T 2

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906V 2

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0914M

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0914L

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0906Y 2

LAARNE 2 AFD (KALKEN), sectie C, 0940N

voor de volgende stedenbouwkundige handelingen: **Verkavelen Vromondstraat 41**

§1. Op 09-06-2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator Fluvius. Dit advies werd uitgebracht op 28-06-2022. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt gesteld dat: Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Er kan slechts een verkoopattes worden afgeleverd na betalen van de forfaitaire kosten.

Voor de ultrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel  
een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van de provincie (IBAN: BE92-0960-0055-3123, BIC: GKCCBEBB), met als mededeling [Omgevingsvergunning@provincie-ovl.be](mailto:Omgevingsvergunning@provincie-ovl.be) of via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)).

provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernemenstraat 1 9000 Gent of via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be).

Indien vergunning:

- De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.



- Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van Artikel 49 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Een afschrift van de beslissing wordt bezorgd aan:

- Aanvrager (digitaal)
- Departement Omgeving, afdeling RO (digitaal)
- Adviesinstantie (digitaal)
- Dienst omgeving (milieu, RO)

Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer of diens aangestelde om de randomstandigheden van de bouwplaats (nutsvoorzieningen, perceelstoegangen, aanwezigheid van bomen en/of verlichtingspalen, verkeersborden, bushaltes...) na te zien en de bouwaanvraag hierop af te stemmen. De gemeente kan op geen enkele manier worden verantwoordelijk gesteld voor zaken die zich op het openbaar domein bevinden of ontbreken en die onverenigbaar zijn met de verleende bouwvergunning.

Het bestuur gaat ervan uit dat de voetpaden zich in een goede staat bevinden. Het is aan de aanvrager van een vergunning om aan te tonen dat dit niet het geval is. Eventueel aangebrachte schade wordt steeds vergeleken met een voetpad in goede staat.

Gedaan in zitting, datum als hierboven

In opdracht

De algemeen directeur  
get. E. LEROY

De algemeen directeur

E. LEROY

Voor eensluidend afschrift

De burgemeester  
get. A. DE COCK


De burgemeester

A. DE COCK




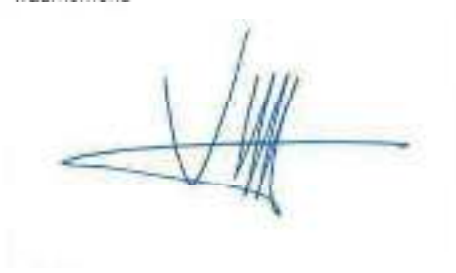
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. DE COCK', written over a circular stamp.

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 1/09/2022 door  
Andy Roger De Cock, Burgemeester



 Elektronisch ondertekend op 2/09/2022 door  
Renaat Lucien Verstuyft, Algemeen directeur,  
waarnemend





Notariaat Kalkense Meersen BV  
Vaartstraat 90/2  
9270 Laarne

LIJW KENMERK	DNS KENMERK		
	UIT-2022-866		
CONTACTPERSOON	TELEFOON	E-MAIL	DATUM
Marleen De Visscher	09 365 46 10	omgeving@laarne.be	09/11/2023

ONDERWERP : verkoopbaarheidsattest

Geachte,

Het college neemt kennis van de vraag van **Notariaat Kalkense Meersen BV, Vaartstraat 90/2, 9270 Laarne** tot het afleveren van het verkoopbaarheidsattest voor de omgevingsvergunning V934/I (OMV\_2022055834) voor het verkavelen van een perceel grond gelegen te Laarne, 2<sup>de</sup> afdeling, Vromondstraat 41, sectie C nrs. 0906T2, 0906V2, 0914M, 0914L, 0906Y2, 0940N op naam van:

voor het verkavelen van een perceel grond in 2 woonkavels voor halfopen bebouwing.

Het college verleent het verkoopbaarheidsattest in zitting van 09/11/2023 aan **Notariaat Kalkense Meersen BV, Vaartstraat 90/2, 9270 Laarne** betreffende de omgevingsvergunning V934/I (OMV\_2022055834) voor het verkavelen van een perceel grond goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 augustus 2022 op naam van:

voor het verkavelen van een perceel grond in 2 woonkavels voor halfopen bebouwing te Laarne, 2<sup>de</sup> afdeling, Vromondstraat 41, sectie C nrs. 0906T2, 0906V2, 0914M, 0914L, 0906Y2, 0940N.

**Het college verleent het verkoopbaarheidsattest aangezien de verkavelaar aan alle opgelegde voorwaarden van de verkavelingsvergunning heeft voldaan.**

Namens het college,

Hoogachtend,

In opdracht

De algemeen directeur

Ellen LEROY



De burgemeester

Andy DE COCK




Dorpsstraat 2  
9270 Laarne


info@laarne.be  
www.laarne.be

Tel. 09/365 46 00  
Fax 09/366 50 43

## Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 18/11/2023 door  
Andy Roger De Cock, Burgemeester



 Elektronisch ondertekend op 22/11/2023 door  
Ellen Leroy, Algemeen directeur



# GEMEENTE LAARNE 2e AFD. (KALKEN)

SECTIE C 906 Z2 - 906 A3 - 914 M  
VROMONDSTRAAT 41  
LOT 1 - 2 - 3

REFERENTIENUMMER: 41009-10382

VERKAVELING: OMV\_2022055834 D.D. 25-08-2022

## OPMETINGSPLAN

schaal: 1/250

