

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen

van 23 mei 2017

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

Katie Coppens, Veerle Cosyns, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Alain Triest, schepenen;

Lieven Meert, OCMW-voorzitter-schepenen;

Carine Coppens, stadssecretaris

65. Ruimtelijke ordening - V/2016/42 Vergunning met voorwaarden - verkavelen percelen voor 2 halfopen bebouwingen - Brakelsesteenweg zn, 9400 Voorde - aanvrager Filip en Christof Piron

Het college

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Piron Filip En Christof, Gentpoortstraat 68 B2 9800 Deinze, ontvangen op 7 december 2016. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2017. De aanvraag heeft betrekking op een terrein, 9400 Voorde (Ninove), Brakelsesteenweg(Voo) zn en met als kadastrale omschrijving Ninove 10 Afd/Voorde, Sectie A, Nr(S) 0096e, 0141. Het betreft een aanvraag tot het verkavelen percelen voor 2 halfopen bebouwingen. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De stad Ninove is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 12 januari 2017 tot 10 februari 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd(en) 0 bezwaarschrift(en) ingediend.

Externe en interne adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer heeft op 18 januari 2016, met referentie 415/B/BVK/2017/263, een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Het advies luidt als volgt:

BIJZON DERE VOORWAARDEN

1. Peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg.
2. Diepte van de zone van achteruitbouw : 8 m
3. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:
 - a) de grehs van het openbaar domein ligt op 8 m .
 - b) de ontworpen rooilijn is gelegen op L3 m uit de bestaande weg en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen
 - c) bouwlijn ligt op minimum 21 m

BESLUIT : Er wordt VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES verleent op basis van volgende doelstellingen en zorgplichten:

Onwenselijkheid omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd

worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap. "Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het dan gevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."

In casu is de vergunningsaanvraag voorwaardelijk gunstig omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten:

Verkeersveiligheid

De bepalingen van het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 betreffende de reglementering van de toegangen tot het gewestdomein stelt in:

* punt 3.1: "De overwelving van langsgrachten dient op kosten van de aanvrager en na het verkrijgen van een afzonderlijke vergunning uitgevoerd te worden. De uitvoering gebeurt door een aannemer die erkend is voor dergelijke werkzaamheden en door AWV kan worden aanvaard".

Het verwijderen van de tijdelijke overwelving en de aanleg van de nieuwe overwelving zijn ten laste van de verkavelaar. De werken dienen uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door AWV. Voor de overwelving dient een aparte aanvraag te gebeuren.

* punt 4.1: "Ter hoogte van tussenliggende perceelgrens wordt in een gemeenschappelijke toegang maximaal 7,00 m toegestaan".

Er wordt 1 gezamenlijke toegang (maximum 7 m) toegelaten. Dit impliceert dat garages inpandig voorzien dienen te worden.

Het doel voor de opmaak van het dienstorder was het resulteren in een verlaging van het aantal mogelijke conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder bovenvermelde voorwaarden

Eandis heeft op 2 februari 2017, met referentie ZD/AGOO/301595, volgend advies gegeven:

Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling

€ 1 425,00 (vrij van btw)

Laagspanningsnet

Openbaar verlichtingsnet

Lage druk gasnet

Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling

€ 1 000,00 (Vrij van btw)

Elektriciteit forfaitair 2 lot(en) x € 500

Extra werken aan bestaande netten

Openbare verlichting

€ 2 425,00

Totaalbedrag verkaveling

Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

Patrimonium en overdracht:

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend.

De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Integraal Waterbeleid van de provincie heeft op 20 februari 2017, met referentie M02/BA/2017/42/009/MD(A76547) een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

Ons inziens zal de geplande verkaveling geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien bij de invulling ervan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd.

Departement Landbouw en Visserij heeft op 18 januari 2017, met referentie 2017_000208, een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

Er wordt een gunstig advies gegeven op voorwaarde dat de achterliggende loten 2 en 4 hun agrarisch gebiedsbestemming behouden.

Proximus heeft op 3 februari 2017, met referentie JMS380958, een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

De voornaamste voorwaarden:

- graaf op het privédomain een rechtlijnige sleuf met een diepte van 60 cm tussen het gebouw en de rooilijn van de straat, loodrecht op de rooilijn.
- Voorzie in deze gleuf 1 wachtbuis met gladde binnenwand, diameter van minstens 50 mm met een trekdraad.
- Bij sloopwerken contacteer Proximus 0800/22.800 uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden.

Telenet heeft op 18 januari 2017, met referentie 25956-VB, een gunstig advies gegeven. U vindt het advies in bijlage.

De Watergroep heeft op 20 januari 2017, via mail, volgend advies gegeven:

Naar aanleiding van uw schrijven van 6 januari 2017, kunnen wij u melden dat de drinkwaterdistributieleiding zich bevindt langs dezelfde kant als de percelen gelegen aan de Brakelsesteenweg, kadastraal bekend als (afd./Sie/nrs) Voorde/A/nrs. 0096 E en 0141. Een uitbreiding of ontdebelling van het waterleidingnet is derhalve niet noodzakelijk om het bouwproject te bevoorraden

De Watergroep heeft op 9 februari 2017, met referentie

20/71/RV/LOC30366/Project06_000003819, een gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

Toetsing van de aanvraag aan het zoneringsplan en rioleringsreglement.

Raadpleging van de plannen openbare riolering geeft aan dat er geen riolering in deze straat aanwezig is. Naast deze Brakelsesteenweg bevindt zich zowel links als recht een afwisseling van open grachten met inbuizing van deze open gracht.

Er is een open gracht ter hoogte van de rooilijn/voorste perceelgrens. Er dient te worden voorzien in een grachtoverwelving met huisaansluiting. De grachtoverwelving dient te worden uitgevoerd door De Watergroep. De kosten, die hiermee gepaard gaan, zijn ten laste van de indiener van de verkavelingsaanvraag. Er zal door de gemeentelijke dienst pas een verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd nadat deze werken zijn uitgevoerd. Er bevindt zich momenteel een toegang tot het perceel in het midden ervan door middel van een grachtoverwelving.

Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dient voldaan te worden aan het rioleringsreglement en de gewestelijke verordening voor hemelwater alsook aan de eisen gesteld van het zoneringsplan, waarvan hieronder bijkomende uitleg is.

1. Legende:

DWA : huishoudelijk afvalwater

Grijs water : huishoudelijk afvalwater sanitair (bv. wasmachine, vaatwas, ...)

Zwart water : huishoudelijk afvalwater wc's

RWA: hemelwater

Gescheiden rioleringsstelsel : een dubbel rioleringsstelsel met scheiding van RWA en DWA.

Gemengd rioleringsstelsel : een rioleringsstelsel waar RWA en DWA samen worden afgevoerd.

IBA : individuele behandeling voor afvalwater.

2. Groene Cluster : collectief te optimaliseren buitengebied : er is geen riolering aanwezig.

Wanneer de stedenbouwkundige aanvraag voor nieuwbouw gelegen is in deze cluster dient het rioleringsstelsel op privaat domein als volgt te worden uitgevoerd.

- Volledige scheiding van RWA en DWA tot op de voorste perceelgrens/rooilijn bij aanwezigheid van gracht.

- DWA-stelsel dient in de toekomst verplicht aangesloten te worden op het nog aan te leggen openbare rioleringsstelsel en dient momenteel te worden aangesloten op de aanwezige gracht, oppervlaktewater of infiltratievoorziening. Het lozen dient verplicht te gebeuren over een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put met een minimale inhoud van 3.000 liter of een septische put van 2.000 liter met een voorbehandelingsinstallatie (slib- en vetvanger) van 1.500 liter). Volgende zaken zijn van toepassing.

o Volledige scheiding grijs en zwart water op privaat domein.

o Zwart EN grijs water dient verplicht via een individueel voorbehandelingsinstallatie (septische put) alvorens in een lozing te voorzien.

o Bij aanleg van het private rioleringsstelsel dient rekening te worden gehouden met mogelijkheid tot afkoppeling van zwart en grijs water. Bij realisatie van een openbare riolering zal de ontkoppeling verplicht plaats vinden.

- RWA-stelsel dient conform te zijn met de verordening voor hemelwater en/of voorzien te zijn van:

- een hemelwaterput van 5.000 liter met overloop naar een infiltratievoorziening

- De overloop van deze voorzieningen RWA-stelsel wordt aangesloten op een gracht, een oppervlaktewater of via infiltratievoorziening.
 - Er dient in een maximale hergebruik te worden voorzien van het opvangen hemelwater voor toepassingen zoals wc's, wasmachine, buitenkraan, uitgietsbak, ... Er dienen minimaal aantal aftakpunten te worden voorzien.
 - Het oppervlaktewater van verhardingen (opritten en terras) dient eveneens aangesloten te worden op de infiltratievoorziening of buffervoorziening tenzij zij rechtstreeks kunnen infiltreren in naastgelegen terreinoppervlakte (bv gazon).
 - De overloop van eventuele toepassingen van bronbemaling dienen te worden aangesloten op een gracht, een oppervlaktewater of een infiltratievoorziening.
 - Voor de aansluiting op de openbare riolering dient voorafgaand een aanvraag tot rioolaansluiting te worden ingediend bij DE WATERGROEP. Het formulier voor deze aansluiting kan u via de site van De Watergroep vinden onder <https://www.dewatergroep.be/afvalwater> - particulieren/aansluiting op het rioleringsnet en daar selecteer je de gemeente.
 - De privé riolering dient te worden gekeurd. U kan hiervoor een beroep doen op De Watergroep, SDC Denderstreek.
 - Rechtstreekse lozingen in geklasseerde waterlopen dienen voorafgaand te worden aangevraagd bij de Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen.
- E. Nazicht van de plannen.

Uit nazicht van de plannen komen volgende resultaten naar voor :

- Er is een overwelving door middel van inbuizing in het midden van het perceel

F. Conclusie

Het hydraulisch advies is GUNSTIG onder voorwaarde dat :

- Er voldaan dient te worden aan de punten vermeld onder D en E.
- Er geen uitbreiding van de riolering noodzakelijk is om aan te sluiten op de openbare riolering in de straat.

Er dient voorzien te worden in een degelijke grachtoverwelving met kopmuren in prefab beton. Deze overwelving wordt best gekoppeld voorzien ter hoogte van de gemeenschappelijke grens met een breedte van elk 4m per perceel of een totale breedte van 8,00m.

Op deze grachtoverwelving wordt voorzien in een huisaansluiting RWA en DWA per lot. De DWA aansluiting wordt dermate uitgevoerd dat deze later bij aanleg van riolering, in deze cluster, kan afgekoppeld worden.

Deze voorwaarden dienen mee opgenomen te worden in de voorwaarden verbonden aan de vergunning van deze stedenbouwkundige aanvraag.

Er wordt in een verkoopbaarheidsattest voorzien na betaling van saldo van dit advies en na betaling aanleg van de rioleringswerken.

De stedelijke dienst Leefmilieu heeft op 22 februari 2017, met referentie LM/V/2016/42, een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

De overwelving kan toegestaan worden over een lengte van 5 meter per kavel . De toegangen moeten gebundeld worden zodat een doorlopende overwelving van 10 meter wordt bekomen.

De stedelijke dienst Openbare Werken heeft op 3 februari 2017, met referentie VA-2016-42-LGE, een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De voorwaarden luiden als volgt:

Voor het hydraulisch nazicht verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder Riopact (De Watergroep).

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Riopact.

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

De verkavelaar ,moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.

Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde: Eandis voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening Proximus en Telenet voor teledistributie.

Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be

Om het lot toegankelijk te maken mag de open gracht overwelfd worden, mits het bekomen van de nodige vergunningen. Deze machtiging dient bekomen te worden bij AWV. De kosten hiervan zijn ten laste van de aanvrager,

Advies van de GECORO

Niet van toepassing

Watertoets

In risicogebied, heeft impact.

Zie bijgesloten adviezen van de waterbeheerders: de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, de stedelijke dienst openbare werken en de rioolbeheerder RioPact. De verkavelaar en bouwheer moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit deze adviezen om een positieve watertoets te bekomen.

MER-paragraaf

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – M.E.R.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld. De aanvraag valt niet onder bijlage III met betrekking tot de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2 § 2 bis en § 3 bis van het decreet een project – MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is volgens de zoneringen van het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het ligt niet in een goedgekeurd BPA. Het ligt niet in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. De aanvraag omvat zowel een verkaveling als een bouwaanvraag om de verkaveling bouwrijp te maken. Beide onderdelen van de aanvraag zijn in overeenstemming met de zonering van het gewestplan. Naar aanleiding van enkele adviezen heeft de ontwerper het verkavelingsplan en het plan voor de overwelling aangepast. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen en de adviezen van de nutsmaatschappijen om in overeenstemming te zijn met de betreffende regelgeving.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de opsplitsing van een ruim perceel in twee kavels voor halfopen woningen gelegen langs een gewestweg in de deelgemeente Voorde. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint met voornamelijk eengezinswoningen. De voorschriften en het verkavelingsplan voldoen aan de gebruikelijke criteria qua bestemming, inplanting en volume. Meerdere adviesinstanties eisen een gezamenlijke en beperkte overwelling van de gracht. De ontwerper heeft het verkavelingsontwerp en de detailtekening voor de duikers hieraan aangepast. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen uit de deeladviezen en van de nutsmaatschappijen wordt de goede ruimtelijke ordening niet geschaad.

Conclusie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

Besluit:

met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
- De verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning worden verleend op basis van het aangepaste verkavelingsontwerp en detail ontwerp van de duiker van 10 mei 2017 met één gemeenschappelijk overwelling.

- De voorschriften moeten als volgt aangevuld en/of aangepast worden:

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gekoppelde woningen moeten een harmonieus geheel vormen	Bij de gekoppelde woningen moet hetzelfde dwarsprofiel aangehouden worden, in bijzonder qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte.

4. ONTSLUITING NAAR GEWESTWEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkavelaar en bouwheer moeten voldoen aan de regelgeving omtrent gewestwegen en VlareM. Zij moeten voldoen aan de voorwaarden uit het deeladvies van de wegbeheerder, het agentschap Wegen en Verkeer om in overeenstemming te zijn met de betreffende doelstellingen en zorgplichten. De bepalingen van het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 betreffende de reglementering van de toegangen tot het gewestdomein stelt in: * punt 3.1: "De overwelving van langsgrachten dient op kosten van de aanvrager en na het verkrijgen van een afzonderlijke vergunning uitgevoerd te worden. De uitvoering gebeurt door een aannemer die erkend is voor dergelijke werkzaamheden en door AWV kan worden aanvaard". * punt 4.1: "Ter hoogte van tussenliggende perceelgrens wordt in een gemeenschappelijke toegang maximaal 7,00 m toegestaan".	Het verwijderen van de tijdelijke overwelving en de aanleg van de nieuwe overwelving zijn ten laste van de verkavelaar. De werken dienen uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door AWV. Voor de overwelving dient een aparte aanvraag te gebeuren bij het agentschap Wegen en Verkeer. Er wordt 1 gezamenlijke toegang (maximum 7 m) toegelaten. Dit impliceert dat garages inpandig voorzien dienen te worden.

5. DUURZAAMHEID – HEMELWATER EN RIOLERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwheer en verkavelaar moeten voldoen aan de regelgeving omtrent hemelwater en riolering. De rioolbeheerder heeft hierover informatie mee en legt specifieke lasten en voorwaarden op voor de verkavelaar en bouwer.	Naast de gewestelijke regelgeving moet de bouwheer ook voldoen aan de lasten en voorwaarden uit bijgesloten hydraulisch advies van de rioolbeheerder riopact, opgemaakt op 19 januari 2017 met referentie 20/71/RV/LOC30366/project 06_000003819

- De bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen moeten vooraf gesloopt en verwijderd worden, om de verkaveling bouwrijp te maken (indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning).
- Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde: Eandis voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening, Proximus en Telenet voor teledistributie. Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
- Het verwijderen van de tijdelijke overwelving en de aanleg van de nieuwe overwelving zijn ten laste van de verkavelaar. De werken dienen uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door AWV. Voor de overwelving dient een aparte aanvraag te gebeuren bij het agentschap Wegen en Verkeer. Er wordt 1 gezamenlijke toegang (maximum 7 m) toegelaten.
- De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met:

- attestaten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden,
 - de stukken vermeld in het rioleringsreglement voor verkavelingen.
- De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd nadat:
- de bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn, indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning,
 - de tijdelijke overwelving en de aanleg van de nieuwe overwelving uitgevoerd zijn,
 - de eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,
 - de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn.
 - de verkavelaar het attest van de Watergroep heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst "Overdracht ten kosteloze titel")
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privéverkavelingen strikt naleven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder www.intergem.be.
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

Artikel 2

Eventuele verplaatsingen of aanpassingen van wegaanhorigheden (vuilbakken, lichtpalen, bomen, elektriciteitskabels, bloembakken, schuilhuisjes...) ten gevolge van deze vergunning, zijn ten koste van de aanvrager en moeten steeds in voorafgaandelijk overleg met de stedelijke dienst openbare werken uitgevoerd worden.

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 (...)

§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

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 beweerdte 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. 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 verhuuring 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 verhuuring 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.

stadssecretaris
Carine Coppens

burgemeester-voorzitter
Tania De Jonge

Voor eensluidend afschrift,
24 mei 2017

De gedelegeerde ambtenaar,

Carine Coppens
stadssecretaris

