

Formulier III
VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernummer : 46/1

Provincie Oost-Vlaanderen - Arrondissement Dendermonde.
Gemeente Waasmunster, Vierschaar 1, 9250 Waasmunster.

Datum beslissing : 04-12-2017

Tegenwoordig : Dhr. Michel Du Tré, Burgemeester voorzitter;
Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Werner De Nijs en Tom Baert Schepenen;
Bram Collier, Gemeentesecretaris.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Bouw Francis Bostoën NV** met als adres **Koninginnelaan 2-3 te 9031 Gent** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **13-07-2017**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **13-07-2017**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Korte Heesdonkstraat zn** en met als kadastrale omschrijving **afd. 1 sectie A nr: 1853/A, afd. 1 sectie A nr: 1858/A**.

Het betreft een aanvraag tot **aanvraag voor nieuwe verkaveling**.

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 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **28-11-2017**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Ligging volgens het gewestplan St. Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978) en de bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het **woongebieden met een landelijk karakter**.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0 en art. 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn:

De 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.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg.

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

Overeenstemming met dit plan

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

Decretale afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

Niet van toepassing

Andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing

Externe adviezen en advies Gecoro

Dhr. Brandweercommandant bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 31.07.2017.

Polder Sinaai-Daknam bracht over deze aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uit op 28.11.2017.

De Watergroep bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 27.11.2017.

Het onroerend erfgoed bekrachtigde de archeologienota op 4.07.2017.

Het ontwerp werd niet aan de Gecoro voor advies voorgelegd.

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 5 bezwaarschriften ingediend waarvan 1 ingediend door middel van een bezwaar ondertekend door 21 personen.

De bezwaren hebben betrekking op:

- overschrijding van de draagkracht- te kleine loten tot zelfs maar 240 m²-de densiteit leunt aan tegen sociale woningbouw- hoort niet thuis in dergelijke landelijke omgeving.
- volgens de voorschriften kunnen er ook meergezinswoningen of appartementen geplaatst worden –in de voorschriften staat hoofdzakelijk ééngezinswoningen, wenselijk dit te wijzigen naar uitsluitend ééngezinswoningen.
- te hoge nokhoogte;
- te kleine percelen, past niet in de omgeving;
- waardevermindering voor de aanpalende percelen;
- de nieuwe voorziene weg is te smal om een dubbele rijstrook te ontwikkelen;
- problemen bij het indraaien door de brandweer;
- nog ontsluitingsmogelijkheden voor de hogerop gelegen percelen
- voetpaden ontbreken;
- de afwatering binnen de omgeving stelt problemen;
- het bestaand zuiveringsstation gelegen in de bestaande aanpalende verkaveling Heesdonkwijk, waarop het DWA van de nieuwe verkaveling wordt aangesloten is onvoldoende om extra woningen op aan te sluiten;
- de groene zone dient behouden te blijven;
- er is geen extra groenvoorziening en geen speelterrein;
- er wordt een precedent geschapen naar de toekomst.

Historiek

Beschrijving aanvraag

Het perceel is gelegen langs de Korte Heesdonkstraat, een voldoende uitgeruste weg, en gelegen in een binnengebied omringd door de open bebouwing van de Heesdonkwijk, de bebouwing langs de Vortekoestraat en de bebouwing langs de N70.

Het is een vlak terrein, onbebouwd, met gras begroeid en omzoomd door bomen en hagen.

De ingediende aanvraag is opgevat als een woonerf bestaande uit 10 loten voor open en half-open woningbouw gelegen langs een centraal gelegen nieuwe weg.

Er wordt een aansluiting voor trage weggebruikers gemaakt met het bestaande groenpleintje van de Heesdonkwijk, tussen het lot 7 en 8. Zodoende wordt het binnen gebied doorwaadbaar voor trage weggebruikers maar niet door gemotoriseerd verkeer. Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, dat enkel bestemmingsverkeer mogelijk is.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon. Dit betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

De voorziening van een inwonende ouder, zogenaamde zorgwoning is wel toegelaten.

Er wordt gekozen voor ééngezinswoningen daar deze passen in de omgeving.

Aansluitend met de bestaande verkaveling Heesdonkwijk links wordt er een open bebouwing voorzien, zijnde 4 loten met een respectievelijke perceelsoppervlakte van 324m², 329m², 360m² en 453m².

Langs de rechter perceelgrens kant van de bebouwing langs de Vortekoestraat worden er 2 loten voorzien voor een open bebouwing en 4 loten bestemd voor half-open bebouwing. De 4 loten voor half-open bebouwing hebben een respectievelijke oppervlakte van 220m², 225m², 237m² en 251m².

De 2 loten open bebouwing hebben een oppervlakte van 395m² en 380m².

Centraal binnen de verkaveling wordt er een nieuwe weg aangelegd met een wegbreedte van 5m aangelegd met een verharding met waterpasserende klinkers en een keerpunt achteraan van 9m op 13,5m. Er worden 6 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.

De zone voor carports wordt reeds vastgelegd op het verkavelingsplan. Deze zone wordt teruggetrokken ingepland t.o.v. de voorbouwlijn, zodat de voorgevellijn geen lange strakke lijn vormt.

Bij de ingediende aanvraag werd er een bekrachtigde archeologienota bijgevoegd die deel uitmaakt van de vergunning. Wel dienen enkele aandachtspunten uitgevoerd te worden door de verkavelaar zoals vermeld in het schrijven van Onroerend erfgoed van 4.07.2017.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend waarvan 1 ingediend door middel van een bezwaar ondertekend door 21 personen.

De bezwaren hebben betrekking op:

- overschrijding van de draagkracht- te kleine loten tot zelfs maar 240 m²-de densiteit leunt aan tegen sociale woningbouw- hoort niet thuis in dergelijke landelijke omgeving.
- volgens de voorschriften kunnen er ook meergezinswoningen of appartementen geplaatst worden –in de voorschriften staat hoofdzakelijk ééngezinswoningen, wenselijk dit te wijzigen naar uitsluitend ééngezinswoningen.
- te hoge nokhoogte;
- te kleine percelen, past niet in de omgeving;
- waardevermindering voor de aanpalende percelen;
- de nieuwe voorziene weg is te smal om een dubbele rijstrook te ontwikkelen;
- problemen bij het indraaien door de brandweer;
- nog ontsluitingsmogelijkheden voor de hogerop gelegen percelen
- voetpaden ontbreken;
- de afwatering binnen de omgeving stelt problemen;
- het bestaand zuiveringsstation gelegen in de bestaande aanpalende verkaveling Heesdonkwijk, waarop het DWA van de nieuwe verkaveling wordt aangesloten is onvoldoende om extra woningen op aan te sluiten;
- de groene zone dient behouden te blijven;
- er is geen extra groenvoorziening en geen speelterrein;
- er wordt een precedent geschapen naar de toekomst.

De ingediende bezwaren worden als volgt aanvaard en weerlegd.

Wat de afwatering en de waterhouding binnen dit gebied betreft wordt het ingediend bezwaar hierover aanvaard. Ondertussen werd er samen met de gemeentelijke technische dienst, de Watergroep, het polderbestuur en de ontwerper de waterproblematiek ter plaatse bekeken en werd het plan wegenis- en rioleringswerken wat de DWA en RWA leiding betreft aangepast.

Bij het ingediend ontwerp wordt er een gescheiden rioleringsstelsel ontworpen conform de 'code van Goede praktijk'. De RWA afvoerleiding wordt nu aangesloten op de bestaande RWA afvoerbuis gelegen ter hoogte van de linker perceelsgrens en afwaterend richting de meer noordelijk gelegen waterloop.

Wat de DWA afvoer betreft wordt deze aangesloten op de bestaande riolering van de Heesdonkwijk en zo richting de bestaande afvalwaterzuiveringsinstallatie. Aanpassingen die dienen te gebeuren aan het bestaande zuiveringstation gelegen langs de Korte Heesdonkstraat, op het perceel sectie A 1885 V, ten gevolge van de bijkomende lozingen vallen ten laste van de verkavelaar. Dit werd eveneens opgenomen in het raadsbesluit van 30 november met betrekking over de wegenis.

De wegenis wordt aangelegd in een waterdoorlatende verharding zodoende dat er maximaal kan geïnfiltreerd kan worden. De loten worden aangesloten op een poreuze betonbuis die het overstortwater van de loten zal laten infiltreren in de ondergrond.

De parkeerplaatsen en uitwijkmogelijkheden voor de brandweer worden aangelegd in grastegels zodoende wordt er een groen karakter bekomen. Er worden een 6-tal bomen aangeplant in het tracé van de weg.

Wat de dichtheid betreft klopt het dat er gestreefd wordt naar een hogere dichtheid in vergelijking van de aanpalende verkaveling die werd vergund op 7.07.1997 en die een bouwdichtheid had van 14,4 w/ha. De dichtheid van de ingediende verkaveling is 22,7w/ha.

Het ingediend ontwerp werd voorafgaandelijk met de technische dienst en de dienst Ruimtelijke ordening besproken. Het ontwerp werd in deze zin opgevat dat er langs de linker perceelsgrens enkel alleenstaande woningen worden voorzien in aansluiting met de aanpalende verkaveling gelegen langs de Heesdonkwijk. Langs de rechter perceelsgrens worden er 2 open bebouwingen en 4 half-open bebouwingen voorzien eveneens aansluitend met de bebouwing langs de Vortekoestraat. De ingediende woondichtheid kan aanvaard worden binnen deze aanwezige woonomgeving. Tevens wordt een zekere verdichting van het woongebied algemeen aanvaard in de huidige tijdsgeest.

Wat de bezorgdheid over meergezinswoningen en appartementen betreft, omdat in de voorschriften "hoofdzakelijk" eengezinswoningen vermeld staat wordt dit nu als voorwaarde opgelegd in de vergunning dat er enkel ééngesinswoningen kunnen worden opgericht. De verkavelaar die tevens de woningen zelf gaat oprichten wenst enkel ééngesinswoningen op te richten al of niet in combinatie met een zorgwoning. Zeker geen meergezinswoningen.

Wat de te smalle inrit als toegang tot deze verkaveling betreft, heeft het ingediend ontwerp een perceelsbreedte van 10m aansluitend op de Korte Heesdonkstraat wat ruimschoots voldoende is. In deze breedte wordt er een wegverharding aangelegd van 5m breed. Er wordt bij het inrijden een uitwijkstrook voor de brandweer voorzien aangelegd met grasbetontegels. De brandweer verleende op 31.07.2017 een gunstig advies. Ook heeft het keerpunt achteraan voldoende afmetingen voor de brandweer.

Wat de ontsluitingsmogelijkheden betreft van de hoger gelegen percelen kunnen deze in het huidige ontwerp aansluiting op de voorziene pijpekop van de verkaveling. Nog een andere mogelijke ontsluiting is over het perceel van de eigenaar- aanvrager gelegen langs de Vortekoestraat 92 t.h.v. van de linker perceelsgrens.

Het aanleggen van een voetpad is geen verplichting binnen de nieuw ontworpen verkaveling. In de Korte Heesdonkstraat en Vortekoestraat liggen tevens ook geen voetpaden. Voetpaden voor nieuwe verkavelingen worden enkel opgelegd voor verkavelingen gelegen in de nabijheid van een kern of centrum van de gemeente.

Het aanleggen van een speelplein of groenplein binnen een kleine verkaveling is eveneens geen verplichting. Wel wordt er in de verkaveling een profiel ontworpen voorzien van een groenberm, parkeerplaatsen met grasbetontegels en aanplant van enkele bomen om het groene landelijke karakter te behouden.

De gemeenteraad verleende de vergunning voor de aanleg van de nieuwe weg in zitting van 30.11.2017.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de ruimtelijke orde niet wordt verstoord;

Overwegende dat het ingediend ontwerp met zijn alleenstaande woningen langs de linkerperceelsgrens en een gemengde opstelling van 2 alleenstaande woningen en 4 half-open bebouwing langs de rechter perceelsgrens aansluit bij het bestaande woonweefsel;

Overwegende dat het ingediend ontwerp qua densiteit en woning typologie aansluit binnen de bestaande landelijk woonomgeving;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt;

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg: het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen is niet van toepassing voor deze aanvraag

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen is niet van toepassing voor deze aanvraag.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook: is niet van toepassing voor de ingediende aanvraag.

Watertoets

Het terrein /dossier ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project- MER-screening (BS 29.04.2013) in uitvoering van het decreet van 23.03.2012 over de MER-screening (BS 20.04.2012).

De aanvraag valt onder rubrieksnummer 10B (stadsontwikkelingsprojecten) uit bijlage III van het besluit van de VR van 10.12.2004.

In de project-MER-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve dient de aanvraag geen project- MER te bevatten.

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

Het decreet grond- en pandenbeleid (27.03.2009) is niet van toepassing.

Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de ingediende aanvraag gunstig geadviseerd.

Wel dient het advies van de brandweer, de voorwaarden vermeld in het advies van de polder Sinaai-Daknam, alsmede de opmerkingen vermeld in het advies van de Watergroep-riopact, en de aandachtspunten vermeld in het advies van Onroerend Erfgoed gerespecteerd te worden.

-Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt de vermelding gemaakt dat er enkel ééngezinswoningen kunnen opgericht worden al of niet in combinatie met een zorgwoning.

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, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag aanvaard worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04-12-2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Het advies van de brandweer, de voorwaarden vermeld in het advies van de polder Sinaai-Daknam, alsmede de opmerkingen vermeld in het advies van de Watergroep-riopact, en de aandachtspunten vermeld in het advies van Onroerend Erfgoed dienen gerespecteerd te worden.

-Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt de vermelding gemaakt dat er enkel ééngezinswoningen kunnen opgericht worden al of niet in combinatie met een zorgwoning.

-De voorwaarden van het gemeenteraadsbesluit van 30/11/2017 dienen te worden nageleefd.

Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Algemene voorwaarden

*Het volledigheidsattest in verband met de uitvoerbaarheid van de verkaveling (art.4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) wordt door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd nadat de nutsmaatschappijen de schriftelijke bevestiging aan het college hebben overgemaakt, met de vermelding dat de verkavelaar aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.

-De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake private verkavelingen / industrieële verkavelingen / sociale verkavelingen strikt na te leven.
Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zie ook website www.intergem.be.

* Alle kosten noodzakelijk voor **de aanpassingen van alle nutsleidingen** tot realisatie van de verleende vergunning vallen ten laste van de aanvrager.

*Bij bestaande schade aan het openbaar domein is de aanvrager verplicht een tegensprekelijk vastgestelde inventaris, zijnde een lijst van eventuele gebreken met foto's, van het openbaar domein in te dienen, uiterlijk 14 dagen voor de aanvang van de werken, aan het loket ruimtelijke ordening, zoniet wordt de aanvrager aansprakelijk gesteld voor schade aan het openbaar domein tijdens de uitvoering van de werken.
De aanvrager verwittigt het gemeentebestuur van de voltooiing van de werken op openbaar domein, een terreincontrole zal uitgevoerd worden door de gemeente.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:
1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

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

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

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

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

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

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

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

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

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

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

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

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 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 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.

§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 bedoelde 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 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§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.

Mededeling

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

NAMENS HET COLLEGE :

In opdracht:
De Secretaris,

get. Bram Collier

De Burgemeester,

get. Michel Du Tré

Datum : 04-12-2017

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De Secretaris,

Bram Collier



De Burgemeester,

Michel Du Tré