

FORMULIER III

VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: **V/2011/12**

CBS dd° **13/02/2012**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Immo Joost Danneels nv**, met als adres Sint-Baafskerkstraat 1 8200 Sint-Andries , ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 25/11/2011.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **5/12/2011**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9600 Ronse, Engelsenaan** en met als kadastrale omschrijving **RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 1219S02**

Het betreft een aanvraag tot het **verkavelen van een perceel in 8 loten voor halfopen bebouwing**.

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.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van **12/12/2011** tot **10/01/2012** volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **0** bezwaarschriften ingediend.

Erfdienstbaarheden en wegaanleg

/

Toetsing aan de geldende juridische en planologische aspecten en de goede ruimtelijke ordening

De dienst wonen-bouwen van de stad Ronse bracht op 9/02/2012 een **voorwaardelijk gunstig advies** uit aangaande onderhavige aanvraag. Na overweging van dit advies motiveert het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt:

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals tot op heden gewijzigd;
Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de aanvraag van Immo Joost Danneels nv met adres Sint-Baafskerkstraat 1 8200 Sint-Andries ,
ingediend op 25 november 2011,
houdende het verkavelen van een perceel in 8 loten voor halfopen bebouwing, gelegen Engelsenaan 9600 Ronse, kadastraal RONSE 2 AFD, sectie D, nr. 1219S02;

Gelet op het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de nota dd° 9/02/2012, met name:

1) Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977, BVR 29.10.1999): **woongebied**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

2) Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs een drie gemeentewegen, de Engelsenaan met rooilijnplan (KB 07.09.1910), de Rode Mutsaan met rooilijnplan (MB 14.07.2004) en de Oude Doorniksesteenweg (KB 27.07.1961). Het betrokken perceel is deels getroffen door de rooilijnen.
- aan de rand en/of binnen een ROG-zone (recent overstroomd gebied) en/of risicogebied voor overstromingen.
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007)

3) Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel geen dossiers terug te vinden.

4) Openbaar onderzoek

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 05.05.2000).

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd **van 12.12.2012 t.e.m. 10.01.2012.**

Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking in het stadhuis en ter plaatse. Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier ter inzage in het stadhuis (loket Wonen en Bouwen).

Binnen de gestelde termijn zijn er geen bezwaarschriften ingediend.

5) Adviezen

Nutsmaatschappijen:

- Fluxys nv, advies dd° 08.12.2011, voorwaardelijk **gunstig**
- Eandis, binnen de gestelde termijn werd geen advies verstrekt
- Telenet, binnen de gestelde termijn werd geen advies verstrekt
- Belgacom, binnen de gestelde termijn werd geen advies verstrekt
- TMWW, advies dd° 28.12.2011, voorwaardelijk **gunstig**

Interne adviezen:

- Technische dienst, advies dd° 30.01.2012, voorwaardelijk **gunstig.**

In het bijzonder wordt gesteld dat:

a) de verkavelaar vrijwillig afstand dient te doen van de terreindelen (gronden), gelegen vóór de ontworpen rooilijn van de Engelsenaan en de Rode Mutsaan ten voordele van de stad;

- b) voor de loten 1 tot en met 4 de riolering dient aangesloten te worden langs de Engelselaan,
c) voor de loten 5 tot en met 8 de riolering dient aangesloten te worden langs de Oude Doorniksesteenweg.

6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- De aanvraag werd getoetst aan de vijftiengrocentnorm in de zin van artikel 4.1.7 van het decreet grond- en pandenbeleid dd° 27.03.2009, met inachtneming van het door de Gemeenteraad vastgesteld actieprogramma.
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De aanvraag is niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen langs meerdere voldoende uitgeruste wegen die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaan.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- Het betrokken perceel is deels getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn. Zo wordt een gedeelte van de private eigendom langs de Engelselaan (157 m²) overgedragen aan de stad, en wordt openbaar domein. Het perceel is niet gelegen binnen een reservatiestrook.
- **WATERTOETS:** De voorliggende aanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

In deze fase van ontwikkeling (verkavelingsaanvraag) komt er geen verharde oppervlakte bij, elke woning zal moeten zorgen voor de nodige opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte met een maximaal hergebruik van het opgevangen water. Daar waar nodig zal ook een buffering moeten worden voorzien voor het water afkomstig van de verharding. Bij het bepalen van de inhoud van de putten moet rekening gehouden worden met de **bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 en de gemeentelijke bouwverordening van 03 april 2000** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Door deze maatregelen kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Voor betrokken project werd evenwel de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003.

7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van het project

Het terrein is gesitueerd ten westen van het stadscentrum en de reservatiestrook voor de aan te leggen weg N60 en net ten zuiden van de tuinwijk Floréal. De site betreft een braakliggend perceel (grasland) aan de rand van het stedelijk gebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan bouwtypologieën. Langs de Oude Doorniksesteenweg en deels langs de Rode Mutselaan krijgt men de typische rijbebouwingen van de Floréal en langs de Engelselaan een lintbebouwing bestaande uit vrijstaande, gekoppelde of gesloten bebouwingen.

De aanvraag beoogt het creëren van 8 loten voor gekoppelde woningen, 4 woningen langs de Engelselaan en 4 woningen langs de Oude Doorniksesteenweg.

B) Functionele inpasbaarheid

De site is nog net gesitueerd binnen het stedelijk gebied en ligt binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde. Binnen de verkaveling voert de functie wonen de hoofdtoon aan. Deze functie is perfect integreerbaar binnen de plaatselijke stedenbouwkundige aanleg. Het voorstel tot het

opdelen van een perceel met het oog op het creëren van acht loten voor woningbouw is bijgevolg aanvaardbaar en verenigbaar met de actuele bestemming. Gezien de ligging van het te verkavelen perceel op de hoek van twee gemeentewegen en op de scheiding met het buitengebied zorgt het voorzien van telkens twee halfopen bebouwingen langs de Oude Doorniksesteenweg en de Engelsenaan voor de ideale afwerking op stedenbouwkundig vlak van twee woonlinten. Een beperkte ondergeschikte complementaire functie (vrij beroep) is eveneens aanvaardbaar binnen het voorgestelde concept.

C) Mobiliteit

De voorgestelde verkaveling zal weinig tot geen gevolgen hebben op het mobiliteitsaspect. De beoogde loten laten toe om een eventuele wagen op eigen terrein te stallen en ondanks de ligging aan de rand van het stedelijk gebied is het centrum makkelijk bereikbaar door onder andere de aanwezigheid van een bushalte langs de Engelsenaan.

D) De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De loten zijn naar oppervlakte en perceelsbreedte voldoende ruim voor het oprichten van volwaardige halfopen bebouwingen. De loten hebben aan straatzijde een breedte variërend tussen de 10.00m en 13.00m. Elk lot krijgt ook een ruime tuinzone en er worden aanvaardbare bouwvrije stroken gerespecteerd.

Voor een verdere beoordeling van de voorschriften wordt verwezen naar het punt F.

Door de oprichting van woningen toe te laten volgens het verkavelingsvoorstel ontstaat voor de aanpalende eigendommen geen ongunstige situatie qua inkijk en komen de visuele en esthetische belevingswaarde en de cultuurhistorische aspecten van de directe omgeving niet in het gedrang.

Het ontwerp bevat elementen om aan **kwantitatieve** verdichting te doen (ruime percelen met voldoende tuinzone). Volgens de ingediende plannen beschikt het te verkavelen perceel over een totale oppervlakte van 4886m². Gezien de beschikbare oppervlakte wordt opgesplitst in 8 loten voor telkens een halfopen bebouwing bedraagt de woondichtheid ongeveer 16.37 woningen per hectare.

Volgens de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt in een buitengebied een dichtheid van 15 woningen per hectare vooropgesteld; in een binnengebied bedraagt die dichtheid 25 woningen per hectare.

Gezien de ligging van de site aan de rand van het stedelijk gebied is de vooropgestelde woondichtheid dan ook perfect aanvaardbaar.

E) Visuele aspecten

Door de ligging aan de rand van het stedelijk gebied en gezien de ligging op de hoek van twee gemeentewegen, die bovendien moeten gezien worden als belangrijke invalswegen tot de stad vormt de beoogde verkaveling toch een belangrijk aandachtspunt. Door de ligging moet voorkomen worden dat de verkaveling een chaotisch karakter krijgt. Om een uniform karakter te bekomen is het wenselijk dat alle woningen binnen de verkaveling voorzien worden van een uniforme dakvorm aansluitend op de aanpalende woningen langs de Engelsenaan (in het bijzonder aanpalende woning nr. 181) en als zachte overgang met de woningen binnen de tuinwijk "Floréal".

F) Beoordeling en aanvulling van de stedenbouwkundige voorschriften

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende	<i>De loten zijn bestemd voor de oprichting van</i>

voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.	<i>ééngezinswoningen van het type halfopen bebouwing.</i>
--	---

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<i>Enkel de functie van vrij beroep kan complementair aan het wonen worden aanvaard, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</i> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de oppervlakte aan deze complementaire functies mag slechts maximaal 25 % van de totale vloeroppervlakte bedragen

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het is toegestaan om een losstaand bijgebouw met name een tuinberging op te richten.</i>	<i>Een eventueel afzonderlijk bijgebouw kan enkel worden gebruikt als berging.</i>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	<i>Binnen de tuinzone bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van een siervijver en een terraszone. Een siervijver heeft een maximale oppervlakte van 15m². Binnen de voortuinzone bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van een toegang naar de woning en een oprit naar een eventuele garage.</i>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woningen van het type halfopen bebouwing.	<i>Acht halfopen bebouwingen per twee gekoppeld met half schilddak en mogelijke aanbouw met plat dak.</i>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorbouwlijn werd bepaald op een vaste afstand achter de rooilijn.</p> <p><i>De woningen krijgen op deze wijze een gelijkaardige opbouw, wat het uniforme karakter van de verkaveling bevordert.</i></p>	<p>De voorbouwlijn voor de loten 1 t.e.m. 4 is bepaald op 6,00 meter achter de ontworpen rooilijn van de Engelsenaan.</p> <p>De voorbouwlijn voor de loten 5 t.e.m. 8 gelegen langs de Oude Doorniksesteenweg ligt eveneens 6,00 meter achter de rooilijn.</p> <p>Maximale diepte van de gebouwen: 16,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping. <i>Het hoofdvolume moet integraal onder schilddak voorzien worden.</i></p> <p><i>Een eventuele achterbouw mag slechts één bouwlaag hoog zijn en de lengte ervan mag maximum 4.00 m bedragen.</i></p> <p><i>Over de volledige diepte van de vrijstaande zijgevel moet een bouwrijpe zijdelingse strook van minimum 4,00 meter worden gerespecteerd. Binnen deze strook is geen enkele constructie toegelaten.</i></p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kenmerkend voor woningen van het type halopen bebouwing aan de rand van een woonkern is dat ze bestaan uit een hoofdvolume van twee bouwlagen met een dak eventueel aangevuld met een gelijkvloerse aanbouw.</p>	<p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald op 5.80 meter. (d.i. de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst).</p> <p>De woningen dienen aan de volgende voorwaarde te voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none">- de minimum gevelbreedte bedraagt 7.50 m;- de woning dienen verplicht opgetrokken te worden uit twee bouwlagen;- de noklijn per woning dient minimum 1/3 van de kroonlijstlengte te bedragen. <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0,35 m boven het bestaande maaiveld of het peil van de aanliggende straat.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte ondergeschiktheid van het concept in een bepaald geheel is er een brede keuze voorhanden.</p>	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen, volwaardige duurzame materialen gebruiken, hevige kleuren zijn niet toegestaan. <i>De gekoppelde woningen dienen naar materiaalgebruik verenigbaar te zijn.</i></p>

<p><i>Het verplicht gebruik van een schilddak moet de uniformiteit van de verkaveling onderstrepen en sluit aan bij onder andere de aanpalende bebouwing langs de Engelselaan. Langs de Oude Doorniksesteenweg wordt een zachte overgang bekomen met de bebouwing in de tuinwijk Floréal. De opgelegde dakvorm zorgt bovendien voor een stijlvolle afwerking van het stedelijk gebied.</i></p>	<p><i>De dakvorm: half schilddak.</i></p> <p><i>De dakvorm van beide woningen dient identiek te zijn.</i></p> <p><i>De helling van het voorste en achterste dakvlak bedraagt 45.°</i></p> <p><i>Er is telkens 1 dakvlakvenster toegelaten in het voorste en achterste dakvlak van de woning.</i></p>
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de volledige ligging van de eigendom in een woongebied is er geen specifieke zone aangeduid voor de oprichting van bijgebouwen, deze keuze is afhankelijk van de wensen van de bouwheer en zal hoofdzakelijk bepaald worden in functie van de aanleg van de tuin, de oprit enz.</p>	<p><i>Eén afzonderlijke bergplaats kan worden opgericht op 2 meter van iedere perceelsgrens, met een max. oppervlakte van 20 m².</i></p> <p>De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde bergplaats met de gebuur betreft (een gezamenlijk ontwerp met of een akkoord van de gebuur is vereist).</p> <p><i>Een afzonderlijke garage is niet toegelaten; indien een garage gewenst is moet deze voorzien worden binnen de hoofdwoning.</i></p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p><i>De afzonderlijke bergplaats heeft een max. kroonlijsthoogte van 3.00 m en dient te worden voorzien van een platte bedaking.</i></p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p><i>Het bijgebouw dient uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout.</i></p> <p><i>Indien de bergplaats wordt gekoppeld met de bergplaats van de buur, dienen beide bergplaatsen verplicht te worden uitgevoerd in dezelfde materialen.</i></p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke en de gemeentelijke verordeningen inzake hemelwater moeten uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Inzake benutting van zonne-energie is het steeds toegelaten zonnepanelen aan te brengen op het daartoe meest geschikte dakvlak.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein is licht afhellend in noordwestelijke richting en iets lager gelegen als de verhardingen van de aanpalende wegen.</p>	<p><i>Uitgravingen en/of ophogingen zijn principieel uitgesloten. Kleine reliëfaanpassingen zijn enkel aanvaardbaar in functie van het ontwerp (ter hoogte van het gebouw – de oprit – de terrassen).</i></p> <p><i>De zijdelingse en achterste taluds moeten uitdeinen op ten minste 2m van de perceelsgrenzen om daar op de bestaande niveaus van het perceel aan te sluiten. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de woning zal minstens de bestaande terreindoorsneden ter hoogte van deze perceelsgrenzen weergeven.</i></p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling de verkaveling een zo groen mogelijke uitstraling te bezorgen, daarom worden de verhardingen tot een minimum beperkt.</p>	<p><i>Opritten en tuinpaden zijn toegelaten. In de voortuinstrook kan enkel de strikt noodzakelijke oprit en toegang naar het hoofdgebouw (inkom en garage) worden toegelaten. Het is wenselijk deze verhardingen aan te leggen met waterdoorlatende materialen.</i></p> <p><i>Verder wordt er verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving op het moment van het inplanten van de verharding.</i></p> <p>Verhardingen onder de vorm van een terras dienen aan te sluiten op het hoofdgebouw.</p> <p>Langs de Rode Mutsaan worden geen erfontsluitingen toegestaan.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het karakter van de directe omgeving wordt geopteerd voor een klassieke afsluiting of een groene afscherming.	<i>Hiervoor wordt verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving op het moment van het inplanten van de afsluiting.</i> Perceelsgrenzen bij voorkeur af te sluiten met een doorlevende haag ofwel met paal –en draadafsluiting met een max. hoogte van 2m.

G) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 en de gemeentelijke bouwverordening van 03 april 2000 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater **zijn van toepassing.**

Het perceel is volgens het **definitief zoneringsplan van 09.06.2008 voor de rioleringsuitrusting** gelegen in een **centrumgebied** waarbinnen volgende elementen geldig zijn:

- *een gescheiden rioleringsstelsel van RWA en DWA is verplicht.*
- *een regenwaterput is verplicht.*
- *afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.*

De voorwaarden zullen bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de wooneenheden in het vergunningsbesluit worden opgenomen in functie van het voorgestelde private rioleringsstelsel binnen het ontwerp van de woningen. Het stelsel dient minimaal rekening te houden met voornoemde elementen.

H) Grondverschuivingstoets

Volgens de nieuwe geklasseerde gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen van de vervolgstudie van de KUL. goedgekeurd dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen (massatransport) in de Vlaamse Ardennen, is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen.

In combinatie met het voorwerp van de aanvraag kan redelijkerwijze aangenomen worden dat daardoor geen activering van grondverschuivingen en/of een ander bodemdegradatie zal plaats vinden.

I) Busnummers/adressen

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe busnummers/adressen. Volgende nummers kunnen toegekend worden:

Lot 1: Engelselaan nr 183

Lot 2: Engelselaan nr. 185

Lot 3: Engelselaan nr. 187

Lot 4: Engelsenlaan nr. 189

Lot 5: Floréal nr. 18

Lot 6: Floréal nr. 16

Lot 7: Floréal nr. 14

Lot 8: Floréal nr. 12

J) Sociale last

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

8) Conclusie

De aanvraag is onder voorwaarden en mits het uitvoeren van lasten, voor vergunning vatbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 9/02/2012;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

Na beraadslaging;

Beslist:

Artikel 1. De vergunning wordt verleend

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13/02/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERKAVELINGSVERGUNNING** af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1) De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 en de gemeentelijke bouwverordening van 03 april 2000 inzake de uitrusting en voorzieningen voor het algemene private rioleringsstelsel en aansluiting op het openbare rioleringsnet zijn van toepassing. De voorwaarden zullen bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de woongelegenheden in het vergunningsbesluit worden opgenomen in functie van het voorgestelde private rioleringsstelsel.
- 2) Het advies dd. 08.12.2011 van de nv Fluxys, maakt deel uit van deze vergunning.
- 3) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 28.12.2011 van de TMVW, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden. In het bijzonder wordt in het advies opgemerkt dat langs voornoemde verkaveling geen drinkwaterleiding aanwezig is, zodat een netwerkuitbreiding noodzakelijk is om de loten te kunnen aansluiten.
- 4) De voorwaarden van het advies van de stedelijke technische dienst, dienen strikt nageleefd te worden.
- 5) De stedenbouwkundige voorschriften worden integraal vervangen door het volgende:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.	<i>De loten zijn bestemd voor de oprichting van ééngezinswoningen van het type halfopen bebouwing.</i>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<i>Enkel de functie van vrij beroep kan complementair aan het wonen worden aanvaard, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</i> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de oppervlakte aan deze complementaire functies mag slechts maximaal 25 % van de totale vloeroppervlakte bedragen

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het is toegestaan om een losstaand bijgebouw met name een tuinberging op te richten.</i>	<i>Een eventueel afzonderlijk bijgebouw kan enkel worden gebruikt als berging.</i>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	<i>Binnen de tuinzone bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van een siervijver en een terraszone. Een siervijver heeft een maximale oppervlakte van 15m². Binnen de voortuinzone bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van een toegang naar de woning en een oprit naar een eventuele garage.</i>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woningen van het type halfopen bebouwing.	<i>Acht halfopen bebouwingen per twee gekoppeld met half schilddak en mogelijke aanbouw met plat dak.</i>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorbouwlijn werd bepaald op een vaste afstand achter de rooilijn.</p> <p><i>De woningen krijgen op deze wijze een gelijkaardige opbouw, wat het uniforme karakter van de verkaveling bevordert.</i></p>	<p>De voorbouwlijn voor de loten 1 t.e.m. 4 is bepaald op 6,00 meter achter de ontworpen rooilijn van de Engelsenaan.</p> <p>De voorbouwlijn voor de loten 5 t.e.m. 8 gelegen langs de Oude Doorniksesteenweg ligt eveneens 6,00 meter achter de rooilijn.</p> <p>Maximale diepte van de gebouwen: 16,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping. <i>Het hoofdvolume moet integraal onder schilddak voorzien worden.</i></p> <p><i>Een eventuele achterbouw mag slechts één bouwlaag hoog zijn en de lengte ervan mag maximum 4.00 m bedragen.</i></p> <p><i>Over de volledige diepte van de vrijstaande zijgevel moet een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4,00 meter worden gerespecteerd. Binnen deze strook is geen enkele constructie toegelaten.</i></p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kenmerkend voor woningen van het type halopen bebouwing aan de rand van een woonkern is dat ze bestaan uit een hoofdvolume van twee bouwlagen met een dak eventueel aangevuld met een gelijkvloerse aanbouw.</p>	<p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald op 5.80 meter. (d.i. de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst).</p> <p>De woningen dienen aan de volgende voorwaarde te voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de minimum gevelbreedte bedraagt 7.50 m; - de woning dienen verplicht opgetrokken te worden uit twee bouwlagen; - de noklijn per woning dient minimum 1/3 van de kroonlijstlengte te bedragen. <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0,35 m boven het bestaande maaiveld of het peil van de aanliggende straat.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Gezien de beperkte ondergeschiktheid van het concept in een bepaald geheel is er een brede keuze voorhanden.</p>	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen, volwaardige duurzame materialen gebruiken, hevige kleuren zijn niet toegestaan. <i>De gekoppelde woningen dienen naar materiaalgebruik verenigbaar te zijn.</i></p>
<p><i>Het verplicht gebruik van een schilddak moet de uniformiteit van de verkaveling onderstrepen en sluit aan bij onder andere de aanpalende bebouwing langs de Engelselaan. Langs de Oude Doorniksesteenweg wordt een zachte overgang bekomen met de bebouwing in de tuinwijk Floréal. De opgelegde dakvorm zorgt bovendien voor een stijlvolle afwerking van het stedelijk gebied.</i></p>	<p><i>De dakvorm: half schilddak.</i></p> <p><i>De dakvorm van beide woningen dient identiek te zijn.</i></p> <p><i>De helling van het voorste en achterste dakvlak bedraagt 45.°</i></p> <p><i>Er is telkens 1 dakvlakvenster toegelaten in het voorste en achterste dakvlak van de woning.</i></p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de volledige ligging van de eigendom in een woongebied is er geen specifieke zone aangeduid voor de oprichting van bijgebouwen, deze keuze is afhankelijk van de wensen van de bouwheer en zal hoofdzakelijk bepaald worden in functie van de aanleg van de tuin, de oprit enz.</p>	<p><i>Eén afzonderlijke bergplaats kan worden opgericht op 2 meter van ledere perceelsgrens, met een max. oppervlakte van 20 m².</i></p> <p>De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde bergplaats met de gebuur betreft (een gezamenlijk ontwerp met of een akkoord van de gebuur is vereist).</p> <p><i>Een afzonderlijke garage is niet toegelaten; indien een garage gewenst is moet deze voorzien worden binnen de hoofdwooning.</i></p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p><i>De afzonderlijke bergplaats heeft een max. kroonlijsthoogte van 3.00 m en dient te worden voorzien van een platte bedaking.</i></p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p><i>Het bijgebouw dient uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout.</i></p>

Indien de bergplaats wordt gekoppeld met de bergplaats van de buur, dienen beide bergplaatsen verplicht te worden uitgevoerd in dezelfde materialen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke en de gemeentelijke verordeningen inzake hemelwater moeten uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Inzake benutting van zonne-energie is het steeds toegelaten zonnepanelen aan te brengen op het daartoe meest geschikte dakvlak.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein is licht afhellend in noordwestelijke richting en iets lager gelegen als de verhardingen van de aanpalende wegen.</p>	<p><i>Uitgravingen en/of ophogingen zijn principieel uitgesloten. Kleine reliëfaanpassingen zijn enkel aanvaardbaar in functie van het ontwerp (ter hoogte van het gebouw – de oprit – de terrassen).</i></p> <p><i>De zijdelingse en achterste taluds moeten uitdeinen op ten minste 2m van de perceelsgrenzen om daar op de bestaande niveaus van het perceel aan te sluiten. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de woning zal minstens de bestaande terreindoorsneden ter hoogte van deze perceelsgrenzen weergeven.</i></p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling de verkaveling een zo groen mogelijke uitstraling te bezorgen, daarom worden de verhardingen tot een minimum beperkt.</p>	<p><i>Opritten en tuinpaden zijn toegelaten. In de voortuinstrook kan enkel de strikt noodzakelijke oprit en toegang naar het hoofdgebouw (Inkom en garage) worden toegelaten. Het is wenselijk deze verhardingen aan te leggen met waterdoorlatende materialen.</i></p> <p><i>Verder wordt er verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving op het moment van het inplanten van de verharding.</i></p> <p>Verhardingen onder de vorm van een terras dienen aan</p>

	te sluiten op het hoofdgebouw. Langs de Rode Mutslaan worden geen erfontsluitingen toegestaan.
--	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting.	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het karakter van de directe omgeving wordt geopteerd voor een klassieke afsluiting of een groene afscherming.	<i>Hiervoor wordt verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving op het moment van het inplanten van de afsluiting.</i> Perceelsgrenzen bij voorkeur af te sluiten met een doorlevende haag ofwel met paal –en draadafsluiting met een max. hoogte van 2m.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

De verkavelaar dient vrijwillig afstand te doen van de terreindelen (gronden), gelegen vóór de ontworpen rooilijn langsheen de Engelsenaan en de Rode Mutsaan, ten voordele van de stad. Er kunnen geen percelen verkocht worden zolang de verkavelaar geen afdoende bewijzen kan voorleggen aangaande het bouwrijp zijn van deze percelen (riolering en alle nutsvoorzieningen). De kosten voor het bouwrijp maken zijn integraal ten laste van de verkavelaar.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente

onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 (...) 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 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 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 bevestigde 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 verhuur 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.

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 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.

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

§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 vijftientermijn, 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.

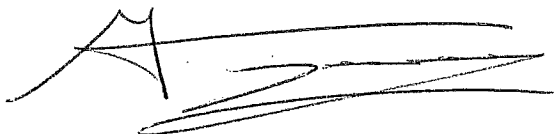
Mededeling

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 van burgemeester en schepenen:

Voor de Secretaris
De gemachtigde ambtenaar

Linda VANDEKERKHOVE
Stadssecretaris



Yves DEWORM
Schepen

DANNY DE BRAKELEER
Afdelingshoofd Grondgebiedzaken

