
OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELLEN VAN GRONDEN d.d. 27 februari 2019

Provincie : Antwerpen
Arrondissement : Turnhout
InternNummer : A2018/17 OMV
ProjectNummerDA : OMV_2018114139

De aanvraag ingediend door Jan Swinnen namens J.S.-INVEST BVBA, St.-Jozefslaan 65 te 2400 Mol werd per beveiligde zending verzonden op 25 september 2018. Deze aanvraag werd ontvangen op 25 september 2018.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 oktober 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Balen, Dennenstraat - Acaciadreef en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie B nr. 1319L15.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van percelen in 8 loten voor vrijstaande en 8 loten voor half-open ééngezinswoningen en het aanleggen van een wandelpad.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag bevat het verkavelen van gronden meer bepaald:

- **het verkavelen van een perceel in 8 loten voor vrijstaande en 8 loten voor half-open ééngezinswoningen**
- **het aanleggen van een wandelpad**
- **ontbossing van het perceel**

De gemeenteraad diende een besluit te nemen over de zaak van de wegen en heeft in zitting van 25.02.2019 volgende beslist:

Art. 1 - De gemeenteraad gaat akkoord met de aanleg van het fiets- wandelpad zoals aangeduid op het verkavelingsplan dd. 05/02/2019, in de vermelde verkaveling van 8 loten voor vrijstaande en 8 loten voor halfopen ééngezinswoningen gelegen te Balen, Dennenstraat - Acaciadreef, afdeling 2 sectie B nr. 1319L15;

Lot 17 met een oppervlakte van 5a 65ca zal worden ingelijfd in het openbaar domein;

Art. 2 - Deze overname geschiedt door de gemeente voor openbaar en algemeen nut;

Art. 3 - Deze beslissing zal ter kennis gebracht worden aan de hogere overheid samen met het verkavelingsdossier.

Vaststelling van de procedure

De vergunningsaanvraag werd getoetst aan de bepalingen zoals opgesomd in art. 11, 12 en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg dient het dossier afgehandeld volgens de gewone procedure.

Openbaar onderzoek

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgenomen in art. 11, 12, 13 of 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Het dossier werd bekendgemaakt van 31.10.2018 tot en met 29.11.2018.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

Omwille van de aard of de omvang van het project werd het dossier voor advies voorgelegd aan Pidpa-Riolering. Dit advies is voorwaardelijk gunstig d.d. 31.01.2019.

Omwille van artikel 35 § 9 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Dienst Waterbeleid van het provinciebestuur. Dit advies dd. 31/01/2019 is ongunstig.

De verkavelaar heeft een aangepast plan bezorgd en het advies dd. 26/02/2019 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden van de Dienst Integraal Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd.

Omwille van artikel 35 § 4 5° in park of bos cfr. Bosdecreet 13.06.1990 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is voorwaardelijk gunstig d.d. 28.11.2018.

Kostenramingen werden gevraagd aan:

- Fluvius: 32.383,45 euro

- Pidpa: er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De kavels zijn aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

- Proximus: Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.

- Telenet: 7811,44 euro

Interne adviezen

Volgende adviezen werden geformuleerd door de gemeentelijke diensten:

- dienst Openbare Werken: niet tijdig ontvangen

- verkeersdienst: gunstig d.d.19.11.2018: "er moet per woonentiteit minimum 1 stalplaats voorzien worden voor auto's.

Inrit moet min 5m zijn om parkeren op inrit mogelijk te maken. (Inrit is 8m, dus ok)

Berm is +3m dus hierop kan geparkeerd worden."

Andere voorschriften en decreten

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. De gegevens van de project-mer-screeningsnota werden ingevuld op het omgevingsloket. Er moet geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.

De archeologienota werd opgemaakt naar aanleiding van een geplande verkavelingsvergunningsaanvraag waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt. De bijgevoegde archeologienota voldoet onder voorwaarden aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016 met name:

- de doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd;

- het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat mits voldaan wordt aan de hieronder genoemde voorwaarde(n), en

- het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Bemerking: in het programma van maatregelen ontbreken randvoorwaarden voor de verwijdering van de vegetatie op het terrein voorafgaand aan het uitgesteld vooronderzoek. Dit komt slechts terloops aan bod bij de beantwoording van de onderzoeksvragen in het verslag van resultaten.

Voorwaarde(n): "voorafgaand aan de uitvoering van de volgende fasen van het archeologisch vooronderzoek mag de verwijdering van vegetatie slechts gebeuren tot op maaiveld, zonder ontstronken, noch vlakdekkend frezen. Lokaal uitfrezen van individuele stronken is wel toegestaan."

Met toepassing van art. 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bekrachtigt het agentschap Onroerend Erfgoed met voorwaarden de archeologienota met ID

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/4314> en onderwerp Vooronderzoek_Balen_BalenAcaciadreef Dennenstraat, ingediend op 01/08/2017.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978.

Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag volgende voorschriften van toepassing, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 en de omzendbrief van 08/07/1997 :

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 (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het een verkaveling voor particuliere woningbouw betreft.

Watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

De voorliggende verkaveling ligt langsheen een bestaande uitgeruste weg waar reeds het merendeel van de percelen bebouwd is, en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Enkel de fietsverbinding naast de Mol Neet en lot 9 liggen in overstromingsgevoelig gebied. De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich tot een minimum beperken, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten. De toename van de verharde oppervlakte wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Ook benadrukken wij dat bij voorkeur gebruik gemaakt wordt van kleinschalige waterdoorlatende materialen voor de verhardingen;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

Historiek

Op 17.01.1964 werd een verkaveling vergund, doch deze is vervallen.

Op 31.07.1996 werd een verkaveling vergund, deze is eveneens vervallen.

Het verkavelingsvoorstel werd meermaals besproken met de gemeentelijke diensten.

Beschrijving van de omgeving en bouwplaats

Het perceel is gelegen in Wezel, midden het gehucht, waar voornamelijk vrijstaande woningen voorkomen op relatief kleine percelen. Het projectgebied wordt afgebakend door de Sportlaan, Dennenstraat en Acaciadreef. De ontwikkeling betreft het binnengebied.

De bebouwing bestaat grotendeels uit laagbouw met tevens oude fabriekswoningen nabij de industriezone Vieille Montagne.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag is gelegen aan een weg die met duurzame materialen is verhard en is voorzien van een elektriciteitsnet. Tevens voldoet hij aan de uitrustingsvoorwaarden die worden vereist door de plaatselijke toestand, waaronder de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn, met name drinkwatervoorziening, mogelijkheid tot aansluiting van een vaste telefoon en aanwezigheid van telecommunicatie-uitrusting.

Er wordt een fietsverbinding voorzien naast de Mol-Neet die zal overgedragen worden naar het openbaar domein. Deze infrastructuurwerken maken deel uit van deze aanvraag. De gemeenteraad gaf op 25.02.2019 goedkeuring over deze wegenis.

Functionele inpasbaarheid

Het gevraagde past in in de betrokken omgeving. Door het voorzien van zowel open als halfopen bebouwing wordt er een geringe bijdrage tot verhoging van het ruimtelijk rendement bekomen met respect voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving.

Binnen een straal van 2 km bevinden zich allerhande voorzieningen zoals winkels, school en ontspanningsmogelijkheden. Een bushalte is aanwezig op 500 m wandelafstand.

Visueel-vormelijke elementen

De verkaveling voorziet 16 kavels, waarvan 8 loten voor vrijstaande eengezinswoningen (loten 5 tem 12), en 8 loten voor halfopen eengezinswoningen (loten 1 t.e.m. 4 en 13 t.e.m. 16).

De bouwlijn is voorzien op 14 m uit de as van de weg.

De vrijstaande kavels hebben een breedte van 20 m, en een diepte van ± 40 m. De oppervlakte bedraagt gemiddeld ± 8 are. Er werd rekening gehouden met de zonoriëntatie. Om die reden wordt $\pm 7,5$ m afstand tot de perceelsgrens gelaten aan de zuidzijde. Aan de noordzijde wordt 4 m zijtuin voorzien waarbinnen een garage of carport kan gebouwd worden. Andere bijgebouwen zijn niet toegelaten.

De kavels voor gekoppelde woningbouw (loten 1 t.e.m. 4 en 13 t.e.m. 16) hebben een breedte van 11 tot 14 m. De bouwbreedte wordt vastgelegd op 8 m. Op het verkavelingsplan is een strook voor een eventuele carport en de plaats van de bijgebouwen aangeduid. Voor het overige zijn geen bijgebouwen toegestaan.

Bespreking van de goede plaatselijke aanleg

Het project voldoet aan de normaal gangbare stedenbouwkundige voorschriften en sluit zowel qua vorm, volume, inplanting als materiaalgebruik aan binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verkaveling stelt vrijstaande en gekoppelde bebouwingen voor met een dichtheid van 15,78 wo/ha, wat overeenkomt met het GRS. In het GRS wordt een dichtheid van 15 wo/ha vooropgesteld.

Cultuurhistorische aspecten

Zie advies en voorwaarden Onroerend Erfgoed.

Het bodemreliëf

Een compensatievoorstel werd goedgekeurd door ANB. Er zijn geen markante hoogteverschillen.

De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht. Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is rekening gehouden met zonoriëntering van de woningen.

Mobiliteitsimpact

De verkavelingsvoorschriften voorzien volgende mogelijkheden om te parkeren en om bijgebouwen op te richten. Er kan geparkeerd worden op eigen terrein in carport of garage, en een bezoekersparking is mogelijk op de oprit.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen **het verkavelen van een perceel in 8 loten voor vrijstaande en 8 loten voor half-open ééngesinswoningen, het aanleggen van een wandelpad, en ontbossing.**

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- rekening houden met en voldoen aan het advies d.d. 31.01.2019 van Pidpa Riolering;
- de kostenramingen van Fluvius, Pidpa Riolering (inclusief dossierkosten), Telenet dienen betaald te zijn vooraleer een verkoopsattest kan afgeleverd worden;

- de openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in overleg met de gemeente en Eandis/Fluvius aangelegd worden op kosten van de verkavelaar. De installaties van openbare verlichting moeten samen met het fietspad in eigendom worden overgedragen aan de gemeente;
- het advies van Agentschap Natuur en Bos d.d. 28.11.2018 dient strikt nageleefd te worden.
 - “* De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, § 5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-218662.*
 - * De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4628 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
 - * De bosbehoudsbijdrage van €18835,96 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.”*
- met toepassing van art. 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bekrachtigt het agentschap Onroerend Erfgoed met voorwaarden de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/4314> en onderwerp Vooronderzoek_Balen_BalenAcaciadreef Dennenstraat, ingediend op 01/08/2017.

Voorwaarde(n): “voorafgaand aan de uitvoering van de volgende fasen van het archeologisch vooronderzoek mag de verwijdering van vegetatie slechts gebeuren tot op maaiveld, zonder ontstronken, noch vlakdekkend frezen. Lokaal uitfrezen van individuele stronken is wel toegestaan.”
- de voorwaarden opgelegd door de Dienst Integraal Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd;
- de perceelsgrens van de loten 8 en 9 naast de Mol-Neet wordt aangepast naar 5 m vanaf de kruin van de waterloop i.p.v. het midden van de waterloop.
- lot 17 gelegen naast de Mol-Neet met een breedte van 5 m vanaf de kruin van waterloop, dient kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente Balen. Het aangepaste plan dd. 06/02/2019 is van toepassing;
- de rioleringswerken en overwelvingen dienen in overleg met de provinciale dienst Waterbeleid en Pidpa Riolering en met hun goedkeuring uitgevoerd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 februari 2019:

De aanvraag ingediend door Jan Swinnen namens J.S.-INVEST BVBA, St.-Jozefslaan 65 te 2400 Mol inzake het verkavelen van percelen in 8 loten voor vrijstaande en 8 loten voor half-open ééngesinswoningen en het aanleggen van een wandelpad te Balen, Dennenstraat - Acaciadreef en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie B nr. 1319L15 te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd :

- **de kostenramingen van Fluvius, Pidpa Riolering (inclusief dossierkosten), Telenet dienen betaald te zijn vooraleer een verkoopsattest kan afgeleverd worden;**
- **de openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in overleg met de gemeente en Eandis/Fluvius aangelegd worden op kosten van de verkavelaar. De installaties van openbare verlichting moeten samen met het fietspad in eigendom kosteloos worden overgedragen aan de gemeente;**
- **het advies van Agentschap Natuur en Bos d.d. 28.11.2018 dient strikt nageleefd te worden.**
- **De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, § 5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-218662.**
 - **De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4628 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.**
 - **De bosbehoudsbijdrage van €18835,96 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.”**
- **met toepassing van art. 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bekrachtigt het agentschap Onroerend Erfgoed met voorwaarden de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/4314> en onderwerp Vooronderzoek_Balen_BalenAcaciadreef Dennenstraat, ingediend op 01/08/2017.**

- Voorwaarde(n):** "voorafgaand aan de uitvoering van de volgende fasen van het archeologisch vooronderzoek mag de verwijdering van vegetatie slechts gebeuren tot op maaiveld, zonder ontstronken, noch vlakdekkend frezen. Lokaal uitfrezen van individuele stronken is wel toegestaan."
- de voorwaarden opgelegd door de Dienst Integraal Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd;
 - de perceelsgrens van de loten 8 en 9 naast de Mol-Neet wordt aangepast naar 5 m vanaf de kruin van de waterloop i.p.v. het midden van de waterloop.
 - lot 17 gelegen naast de Mol-Neet met een breedte van 5 m vanaf de kruin van waterloop, dient kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente Balen. Het aangepaste plan dd. 06/02/2019 is van toepassing;
 - de rioleringswerken en overwelvingen dienen in overleg met de provinciale dienst Waterbeleid en Pidpa Riolering en met hun goedkeuring uitgevoerd te worden.
 - zowel de verkavelaar als de latere bouwheer dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 31/01/2019 (als bijlage bij de verkavelingsvergunning gevoegd). De verkavelaar dient zelf contact op te nemen met de dienst Pidpa-Riolering voor het uitvoeren van de door hun opgelegde werken (contactgegevens vermeld boven aan het advies);
Het ontwikkelingsreglement van HidroRio voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 29.06.2015 dient strikt nageleefd te worden.
Voor meer info : www.pidpa.be/afvalwater/ontwikkelingen/ontwikkelingsreglement
 - bij vervreemding dient de instrumenterende notaris de gemeente Balen op de hoogte te brengen van welk lot er aan wie verkocht is en de datum dat de akte geregistreerd is;
 - artikel 4.2.16.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke: De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na het voorleggen van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;
 - de verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Eandis (raadpleegbaar op de website www.eandis.be), Telenet, Pidpa en Proximus;
 - indien er verlichtings- of elektriciteitspalen dienen verplaatst te worden voor of in de verkaveling vallen de kosten ten laste van de verkavelaar;
 - alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van de grond (binnen de rooilijn) aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar;
 - alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van distributienetten gas, elektriciteit en openbare verlichting door de verkavelaar aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar, evenals de daarbij horende aktekosten voor verdere verkoop aan Iveka;
 - eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten 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.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden- uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet

in aanmerking;

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Johan Leysen
burgemeester