

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN UITTREKSEL UIT DE NOTULEN

Besloten zitting van 12 mei 2011

Aanwezig: Filip Thienpont voorzitter. Dirk Poriau, Bertrand Vrijens, Isabella Van De Steene, Jan Jonckheere, Pascal Rousseaux, Luc Van Huffel leden. Kristof De Bel secretaris.

Verontschuldigd: Luc De Keukelaere lid.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW – VERKAVELINGSVERGUNNING –
VERDOODT LODE – 2010/030 (5.00/44043/1255.2)

Formulier III

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Lode VERDOODT, met als adres Statiestraat 8 te 1740 Ternat, ontvangen op 21 december 2010.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 januari 2011.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gaversesteeweg en met als kadastrale omschrijving zevende afdeling sectie A nummer 192/C (deel).

Het betreft een aanvraag tot verkavelen.

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

De gemeente is niet ontvoogd. Bijgevolg is het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet vereist.

advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht in zitting van 14 april 2011 een gunstig advies uit. Dit advies luidde als volgt:

“ OVERWEGEND GEDEELTE

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Zie boven.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De verkavelingsaanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in een 50m woongebied met landelijk karakter waarvoor de artikels 5.1.0. en 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing zijn.

Voormelde artikels bepalen dat de woongebieden bestemd zijn 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. Dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing.

Ligging volgens verkaveling

Niet van toepassing.

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, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg blijft het 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 van kracht zijnde plan.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

Voorschriften die volgen uit verordeningen

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe adviezen

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 31 januari 2011 gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed heeft op 23 februari 2011 gemeld dat geen advies vereist is.

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie bracht op 25 februari 2011 positief advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer deelde op 28 februari 2011 mee dat zij niet bevoegd is om over het dossier advies uit te brengen.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De verkavelingsaanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg en valt bijgevolg onder toepassing van artikel 3, §4 van het meermaals gewijzigd besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het voormelde uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Tijdens het openbaar onderzoek werden 11 bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

De ingediende bezwaarschriften hebben betrekking op 1) de diverse vormen van genotsderving (mindere bezonning, ontnemen van privacy, afsluitingen en bijgebouwen ontnemen zicht op de Scheldevallei, verminderen vastgoedwaarde woning) die het verkavelingsontwerp tot gevolg heeft voor de aanpalende woningen ; 2) de strijdigheid van de voorziene bouwvolumes met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving ; 3) de strijdigheid van de geplande verkaveling met de inhoud van planningsdocumenten op verschillende niveaus ; 4) de aanwezigheid van kleine landschapselementen op het talud van de verkaveling ; 5) de nabijheid van de Scheldevallei (steilrand) en vallei van de Molenbeek ; 6) de aanwezigheid van een bunker op het terrein ; en 7) het verdwijnen van de natuurverbindende rol tussen de natuurcomplexen van Scheldemeersen en Makkegemse Bossen door het bebouwen van de site.

Het college van burgemeester en schepenen neemt over deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: De ontworpen verkaveling is gelegen in een woonlint langsheen de Gaversesteenweg, de belangrijkste verbindingsweg met de buurgemeente Gavere. De site vormt de enige open ruimte binnen het woonlint dat – vanaf de Stenen Molen tot aan de gemeentegrens met Gavere - gekenmerkt wordt door het voorkomen

van grote eengezinswoningen op ruime percelen. Op het te verkavelen terrein is binnen het woonlint tevens een bunker aanwezig.

De voorliggende aanvraag betreft het verkavelen in 5 percelen voor open bebouwing. Ter vrijwaring van deze bunker wordt een strook grond met een breedte van ± 11 m uit de verkaveling gesloten en aldus gevrijwaard van enige bebouwing. In deze context heeft Onroerend erfgoed beslist om over deze aanvraag geen advies uit te brengen. Het Agentschap voor Natuur en Bos is daarenboven van oordeel dat hierdoor een groene corridor wordt behouden waarlangs kleine dieren zich kunnen verplaatsen van de hoger gelegen bossen en kouter naar de lager gelegen delen van de Scheldevallei. Bijgevolg komt de natuurverbindende rol van de site geenszins in het gedrang. Over het Inzake de strijdigheid van het ontwerp met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere planningsdocumenten bepaalt artikel 2.1.2.§7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening trouwens expliciet dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet als basis kan dienen om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Ter hoogte van de te verkavelen site kent het perceel een talud met een hoogteverschil van 2 m ten opzichte van de as van de weg. De kleine landschapselementen op dit talud staan op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Gezien de bebouwing van het perceel evenwel een ruimtelijk logische afwerking van het woonlint is en het Agentschap voor Natuur en Bos in zijn voormeld advies geen specifieke opmerkingen maakt over het behoud van de kleine landschapselementen, dienen in de stedenbouwkundige voorschriften ook geen verdere specificatie terzake opgenomen.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voorzien in een maximumprofiel van twee bouwlagen onder zadeldak dat bovenop het talud kan worden geplaatst. Bij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving is de gelijkvloerse bouwlaag evenwel ingewerkt in het talud, wat resulteert in woningen die slechts met één bouwlaag onder zadeldak of met twee bouwlagen onder plat dak boven het talud uitsteken. Verder voorzien de stedenbouwkundige voorschriften van de naastliggende verkavelingen niet in de oprichting van afzonderlijke bijgebouwen en bepalen ze dat de afsluitingen een maximumhoogte kunnen hebben van 1,50 m. Teneinde een harmonisch straatbeeld te realiseren, de negatieve gevolgen van een bovenmaats bebouwingsprofiel voor de aanpalende percelen in te perken, de nieuw aan te leggen tuinzones af te stemmen op de bestaande en het zicht op de achterliggende Scheldevallei zoveel mogelijk te vrijwaren, is het aangewezen dat de stedenbouwkundige voorschriften van de voorliggende verkaveling aldus aan te passen dat een maximumprofiel wordt bepaald dat vanaf de voet van het talud maximum twee bouwlagen onder zadeldak of drie bouwlagen onder plat dak kent; dat er in de tuinzones geen afzonderlijke bijgebouwen worden toegelaten en dat de hoogte van de afsluitingen in de tuinzone beperkt wordt tot maximum 1,50 m.

Het verminderen van de vastgoedwaarde van een woning ten gevolge de bebouwing van aanpalende percelen kan niet als stedenbouwkundig relevant element weerhouden worden.

Historiek

Een vorige verkavelingsaanvraag werd ingediend op 25 augustus 2010 en door de aanvrager ingetrokken bij brief van 18 november 2010.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Zie rubriek "Het openbaar onderzoek".

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats situeert zich in een 50 meter diep woonlint (woongebied met landelijk karakter) dat gekenmerkt wordt door het voorkomen van grote eengezinswoningen op ruime percelen. De ontworpen verkaveling voorziet een evenwichtige opdeling en voldoende ruime loten in verhouding tot de onmiddellijke omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan de gangbare normen mits ze als volgt aangevuld/gewijzigd worden:

- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn wordt bepaald ten opzichte van het peil van de as van de voorliggende weg ;
- in de tuinzones zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten ;
- de hoogte van de afsluitingen in de tuinzone wordt beperkt tot maximum 1,50 m.

Watertoets

Het voorliggende verkavelingsproject heeft is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. De resultaten worden als bijlage toegevoegd. Daaruit volgt dat

een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het is dan ook aangewezen dat aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het hemel- en afvalwater van de individuele woningen moet gescheiden worden aangesloten, respectievelijk op de RWA- en DWA-riolering ;
- bij iedere woning is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, met hergebruik van het water uit de hemelwaterput via een pompinstallatie en een apart leidingencircuit ;
- de overloop van de hemelwaterput dient per woning te worden aangesloten op een infiltratievoorziening alvorens te lozen in de RWA-riolering. Indien uit een grondonderzoek blijkt dat infiltratie onmogelijk is (doorlatendheidscoëfficiënt van de ondergrond kleiner dan $1 \cdot 10^{-5}$ m/s), dient de overloop te worden gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de RWA-riolering ;
- verharde oppervlakten voor opritten en parkings moeten waterdoorlatend zijn of dienen af te wateren naar de onverharde randzones of naar de grachten ;
- op de plannen van de toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de woningen binnen deze verkaveling, dienen de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, infiltratievolume of buffervolume in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale verharde oppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater te worden vermeld.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig, onder volgende voorwaarden:

- Stedenbouwkundige voorschriften:
 - o de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn wordt bepaald ten opzichte van het peil van de as van de voorliggende weg ;
 - o in de tuinzones zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten ;
 - o de hoogte van de afsluitingen in de tuinzone wordt beperkt tot maximum 1,50m.
- Riolering:
 - o het hemel- en afvalwater van de individuele woningen moet gescheiden worden aangesloten, respectievelijk op de RWA- en DWA-riolering ;
 - o bij iedere woning is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, met hergebruik van het water uit de hemelwaterput via een pompinstallatie en een apart leidingencircuit ;
 - o de overloop van de hemelwaterput dient per woning te worden aangesloten op een infiltratievoorziening alvorens te lozen in de RWA-riolering. Indien uit een grondonderzoek blijkt dat infiltratie onmogelijk is (doorlatendheidscoëfficiënt van de ondergrond kleiner dan $1 \cdot 10^{-5}$ m/s), dient de overloop te worden gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de RWA-riolering ;
 - o verharde oppervlakten voor opritten en parkings moeten waterdoorlatend zijn of dienen af te wateren naar de onverharde randzones of naar de grachten ;
 - o op de plannen van de toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de woningen binnen deze verkaveling, dienen de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, infiltratievolume of buffervolume in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale verharde oppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater te worden vermeld.
- Kosten:
 - o de kosten voor de uitbreiding van de nutsleidingen (Eandis en Telenet) dienen betaald te worden vooraleer het machtigingsattest tot verkoop van de loten in de verkaveling zal worden afgeleverd. "

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 3 mei 2011. Het advies luidt als volgt:

" Mevrouw, Mijnheer,

Het ingediende verkavelingaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het College van Burgemeester en Schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd."

erfdienstbaarheden en wegaanleg

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

meldingsplicht

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

1° de volgende voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen na te leven:

- Stedenbouwkundige voorschriften:

- * de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn wordt bepaald ten opzichte van het peil van de as van de voorliggende weg ;
- * in de tuinzones zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten ;
- * de hoogte van de afsluitingen in de tuinzone wordt beperkt tot maximum 1,50m.

- Riolering:

het hemel- en afvalwater van de individuele woningen moet gescheiden worden aangesloten, respectievelijk op de RWA- en DWA-riolering ;

bij iedere woning is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, met hergebruik van het water uit de hemelwaterput via een pompinstallatie en een apart leidingencircuit ;

de overloop van de hemelwaterput dient per woning te worden aangesloten op een infiltratievoorziening alvorens te lozen in de RWA-riolering. Indien uit een grondonderzoek blijkt dat infiltratie onmogelijk is (doorlatendheidscoëfficiënt van de ondergrond kleiner dan 1.10⁻⁵ m/s), dient de overloop te worden gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de RWA-riolering ;

verharde oppervlakten voor opritten en parkings moeten waterdoorlatend zijn of dienen af te wateren naar de onverharde randzones of naar de grachten ;

op de plannen van de toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de woningen binnen deze verkaveling, dienen de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, infiltratievolume of buffervolume in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale verharde oppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater te worden vermeld.

- Kosten: de kosten voor de uitbreiding van de nutsleidingen (cfr. aangehechte adviezen Eandis en Telenet) dienen betaald te worden vooraleer het machtigingsattest tot verkoop van de loten in de verkaveling zal worden afgeleverd.

2° oprit: Het aanleggen van een oprit op het openbaar domein is onderworpen aan een voorafgaande en afzonderlijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen. De oprit dient te worden uitgevoerd in grijze betonklinkers (maat 220/110/80), te plaatsen op een fundering van mager beton (dikte 15 cm) en in een legbed van zandcement (dikte 3-5cm).

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 angeplakt 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 vijftendertig 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.

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.

§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.

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen
in zitting als hoger vermeld,

In opdracht,
De Secretaris,
(get.) Kristof De Bel
gemeentesecretaris

De Gemeentesecretaris,

Kristof DE BEL

De Voorzitter,
(get.) Filip Thienpont
Burgemeester

De Burgemeester,

Filip THIENPONT

Voor eensluidend afschrift,
13 mei 2011,





Gemeentebestuur Merelbeke
College van burgemeester en schepenen
Hundelgemsesteenweg 353
9820 Merelbeke

**Land en Bodembescherming,
Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen**

Koning Albert II-laan 20, bus 20
Tel 02 553 21 86 - Fax 02 553 21 85
land@ine.vlaanderen.be

uw bericht van
31 januari 2011

uw kenmerk
BJ/SVE-2011/0051-874.1

ons kenmerk
BOD/WAT/TOE/161

bijlagen

vragen naar/e-mail
Johan Desmet
johan.desmet@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02-553 21 98

datum
25 februari 2011

Betreft: Advies stedenbouwkundige vergunning in het kader van de watertoets: Verkavelingsaanvraag (nieuwe aanvraag met gewijzigde plannen) Verdoodt voor INTOP EXPERTS bvba – 9820 Merelbeke, Gaverssesteenweg

Geachte,

Na een onderzoek van de aanvraag van een verkavelingsvergunning in het kader van de watertoets, voor wat de erosieproblematiek (sedimentverplaatsing en modderstromen) aangaat deel ik u mee dat een positief advies wordt gegeven door de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen. Het betreft een verkavelingsaanvraag voor het oprichten van vijf open bebouwingen voor vijf residentiële ééngezinswoningen met familiaal karakter.

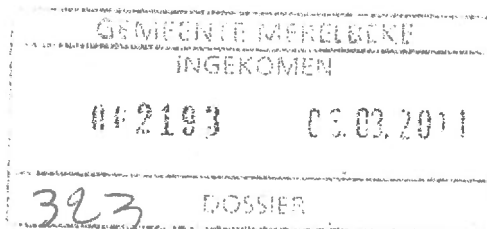
Het betreft een matig erosiegevoelig perceel gelegen in een hellend gebied langs de Gaverssesteenweg. Her perceel bestaat bodemkundig uit enerzijds matig natte lemige zandbodem met sterk gevlekte en verbrokkelde textuur B horizont, en anderzijds (rond de bunker) uit matig droge lemige zandbodem met op matige diepte klei-zand substraat. Qua sedimentverplaatsing en modderstromen zal de verkaveling geen bijkomende problemen veroorzaken.

Uit de Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) blijkt eveneens dat er geen 'waardevolle erfgoedbodems' voorkomen op het betrokken perceel (www.dov.vlaanderen.be).

Vanuit bodemkundig standpunt zijn er geen bezwaren tegen de aangevraagde verkavelingsvergunning.

Hoogachtend,

Ir. Johan Desmet
Ingenieur Dienst Land en Bodembescherming





Agentschap voor
Natuur en Bos

Aan het gemeentebestuur
Hundelgemsesteenweg 323

9 820 Merelbeke

uw kenmerk

BJ/SVE-2011/0048-874.1

ons kenmerk

AVES/DH/STE/11.272*

bijlagen

vragen naar / e-mail

Delphine de Hemptinne
delphine.dehemptinne@lnc.vlaanderen.be

telefoonnummer

09/265 45 89

datum

Betreft : ADVIES ikv verkavelingsvergunning

31 JAN 2011

Geachte Mevrouw
Geachte Heer

1. ONDERWERP : indelen perceel in 6 loten
2. AANVRAGER : Intop experts bvba
3. SITUERING :
 - 3.1. Kadastraal : Merelbeke, afd 7 sectie A nr 192c
 - 3.2. Gewestplan : woongebied
4. BESPREKING

Het perceel wordt onderverdeeld in 6 loten, waarbij lot 6 niet zal bebouwd worden en de bunker behouden blijft. Dit laat toe om de bunker eventueel nog in te richten als overwinteringsplaats voor vleermuizen. Op die manier wordt ook een groene corridor behouden langs waar kleine dieren zich kunnen verplaatsen van de hoger gelegen bossen en kouter naar de lager gelegen Scheldevallei.

5. ADVIES

Gunstig voor de onderverdeling in 6 loten waarbij lot 6 niet wordt bebouwd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te ontvangen.

Hoogachtend

Thomas Defoort
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen

GEMEENTE MERELBEKE	
INGEKOMEN	
001238	08.02.2011
323	



College van Burgemeester en Schepenen
Hundelgemsesteenweg 353
9820 Merelbeke

28 FEB. 2011

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
BJ/SVE-2011/0049-874.1	WT 2010 G 1303_2	Wim Verhaegen	w.verhaegen@vmm.be

**Advies aanvraag verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden gelegen aan de Gaversesteenweg
Aanvrager: Verdoodt Lode voor Intop Experts bvba**

Geachte

De percelen te Merelbeke, 7^{de} Afdeling, Sectie A, nrs. 192C zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig, grotendeel infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Op 1 november 2006 trad het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 betreffende de watertoets in werking. In artikel 5 van dat besluit worden de instanties aangeduid die advies kunnen verlenen bij vergunningsaanvragen. Dit zijn de waterbeheerders, onder wie de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer.

Het komt aan de vergunningverlener toe om gericht advies te vragen op basis van de resultaten van de richtlijnen. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via www.watertoets.be kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen.

In volgende gevallen dient advies gevraagd te worden aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer:

Oppervlaktewater:

- het project ligt in (mogelijk of effectief) overstromingsgevoelig gebied en het stroomt af naar een waterloop van 1e categorie (gewijzigd overstromingsregime)
- er wordt een verkaveling met wegenis gepland en het gebied stroomt af naar een waterloop van 1ste categorie (richtlijn gewijzigd afstromingsregime)
- het project is (deels) gelegen binnen de 5m erdienstbaarheidszone van een waterloop van 1ste categorie

Grondwater:

- de te verhardende oppervlakte (gebouw+verharding) is groter dan 1ha (richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater)
- de te verhardende oppervlakte (gebouw+verharding) is groter dan 0,1ha en het gebied is infiltratiegevoelig (richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater)
- er worden ondergrondse constructies voorzien dieper dan 3m OF langer dan 50m en het gebied is type 1 voor grondwaterstromingsgevoeligheid (richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon)
- er worden ondergrondse constructies voorzien dieper dan 5m EN langer dan 100m en het gebied is type 2 voor grondwaterstromingsgevoeligheid (richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon)

- er worden ondergrondse constructies voorzien dieper dan 10m EN langer dan 100m en het gebied is type 3 voor grondwaterstromingsgevoeligheid (richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon)

Provincie

- de provincie is aanvrager van het project.

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Om de adviesverlening vlotter te laten verlopen verzoek ik u om in de toekomst alle adviesvragen in het kader van de watertoets gericht aan VMM, ongeacht of het gaat over grond- of oppervlaktewater aspecten, op te sturen naar het volgende adres:

VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 16
1000 Brussel

Mag ik u vragen om dit bericht door te geven aan de personen, diensten en besturen die binnen uw organisatie actief zijn bij het afleveren van vergunningen en het aanvragen van wateradviezen.

Hoogachtend



L.O.
Kris van den Belt
Verantwoordelijke Dienst Lokaal Waterbeheer

GEMEENTE MERCLBEKE	
INGEKOMEN	
002127	02.03.2011
383	DOSSIER

Algemeen nummer: 078 35 35 34



c/o Bomastraat 11, 9000 Gent

College van burgemeester en schepenen
Hundelgemesteenweg 353
9820 MERELBEKE

LW bericht van	LW kenmerk	contactpersoon	telefoon
2011-01-11	2010/30	Freddy De Laender	09 263 86 19
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
2011-01-20	223582/FDL	freddy.delaender@eandis.be	09 263 78 14

Verkaveling van 6 lot(en) te: Merelbeke - VERDOODT LODE
Kadastrale Ligging: 7 afd sectieA nr192c
Dossiernummer: 223582 (vermelden bij elk contact)
Distributienetbeheerder: Imewo

Geacht college,

In bijlage vindt u onze definitieve voorwaarden voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage. U kunt uw opmerkingen binnen de 30 kalenderdagen overmaken.

Zonder uw tegenbericht, gelden deze definitieve voorwaarden voor de aanvrager vanaf 19 februari 2011.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de financiële verplichting aan ons is voldaan. Bij ontvangst van de betaling, wordt U hiervan in kennis gesteld. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

teamleider ontwerp
Philip Vermeire

hoofd infrastructuurgebied
Dominique Van Damme

Bijlage(n): Voorwaarden van de voorlopige offerte aan de verkavelaar
Afstand van gronden en erfdienstbaarheden

Wettelijk verplichte vermeldingen op keerzijde

GEMEENTE MERELBEKE	
INGEKOMEN	
000753	26.01.2011
323	DOSSIER



Intercommunale Maatschappij voor Gas en Elektriciteit van het Westen
www.gaselwest.be

Gaselwest cvba, coöperatieve intercommunale vereniging - Zetel: President Kennedypark 12, 8500 Kortrijk
BTW BE 0215.266.160 - RPR Kortrijk
Gaselwest scrl, association intercommunale coopérative - Siège: President Kennedypark 12, 8500 Kortrijk
TVA BE 0215.266.160 - RPM Courtrai



Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening Antwerpen
www.imea.be

IMEA, opdrachthoudende vereniging - Maatschappelijke zetel: Merksemsesteenweg 233, 2100 Deurne
BTW BE 0204.647.234 - RPR Antwerpen



Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen
www.imewo.be

Imewo, opdrachthoudende vereniging - Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
BTW BE 0215.362.368 - RPR Gent



Intercommunale Vereniging voor Energieleveringen in Midden-Vlaanderen
www.intergem.be

Intergem, opdrachthoudende vereniging
Maatschappelijke zetel: Administratief Centrum (AC), Franz Courtensstraat 11, 9200 Dendermonde
BTW BE 0220.764.971 - RPR Dendermonde



Intercommunale Vereniging voor de Energiedistributie in de Kempen en het Antwerpse
www.iveka.be

Iveka, opdrachthoudende vereniging - Maatschappelijke zetel: Koningin Elisabethlei 38, 2300 Turnhout
BTW BE 0222.030.426 - RPR Turnhout



www.iverlek.be

Iverlek, opdrachthoudende vereniging - Maatschappelijke zetel: Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven (Wilsela)
BTW BE 0222.343.301 - RPR Leuven
Iverlek, association chargée de mission - Siège: Aarschotsestweg 58, 3012 Leuven (Wilsela)
TVA BE 0222.343.301 - RPM Louvain



www.sibelgas.be

Sibelgas cvba, coöperatieve intercommunale vereniging - Zetel: gemeentehuis Sint-Joost-ten-Node
BTW BE 0229.921.078 - RPR Brussel
Sibelgas scrl, ass. intercom. coop. - Siège: mairie Saint-Josse-ten-Noode
TVA BE 0229.921.078 - RPM Bruxelles

Voorwaarden en detailberekening uw bijdrage

Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling	
Laagspanningsnet	€ -
Openbaar verlichtingsnet	€ - (Vrij van btw)
Lage druk gasnet	€ - (Vrij van btw)
Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling	
Elektriciteit forfaitair 5 lot(en) x € 400	€ 2 000,00 (Vrij van btw)
Extra werken elektriciteit	€ - (Vrij van btw)
Openbare verlichting	€ - (Vrij van btw)
Gas LD	€ - (Vrij van btw)
Gas MD	€ - (Vrij van btw)
Studiekosten	
Elektriciteit	€ 605,00 (21 % btw inbegrepen)
Gas	€ - (21 % btw inbegrepen)
Openbare Verlichting	
Palen en armaturen	
Aansluitkosten	
Recyclagebijdrage	
Totaalbedrag verkaveling	€ 2 605,00 (Btw inbegrepen)

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

Opmerkingen:

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

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

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen

Kopie

Dhr. Verdoodt Lode
Statiestraat 8
1740 Ternat

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
11/01/2011	BJ/SVE-2011/0045-874.1 2010/030	1057261	25/02/2011
contactpersoon	e-mail	telefoon	Fax
Daniel Aerts	verkaveling@staff.telenet.be	015 33 54 80	015 33 37 17

Project te Gaversessesteenweg, te Merelbeke
5 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 7, sect. A, nr(s) 192c
Projecnummer: 1057261

Geachte heer, mevrouw,

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de percelen te kunnen aansluiten.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelsplannen. In dit bestek houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Offerte en voorwaarden

De kostprijs om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt € 2381,6. Deze offerte blijft 6 maanden geldig vanaf de verzendingsdatum van deze brief.

Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Telenet-installaties ten laste van de aanvrager.

Wij kunnen de werken ten vroegste drie maanden na uw akkoord starten. Dat kan pas indien wij over alle noodzakelijke vergunningen beschikken en de factuur betaald is. Worden de werken niet aangevat binnen de geldigheidstermijn van deze offerte, dan vervallen de voorwaarden.

Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Verloop van de procedure

Wij bezorgen u een factuur van zodra wij uw ondertekende invulformulier en uw facturatiegegevens ontvangen. Wilt u ons deze dan ook zo snel mogelijk voor akkoord toesturen?

Na uw akkoord op onze offerte maken wij een ontwerpplan op basis van uw gegevens. Ook dit plan sturen we u ter goedkeuring op.

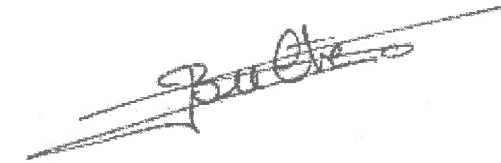
Na betaling van de factuur sturen we het attest 'Alle voorwaarden voldaan' naar de gemeente en starten wij met de uitvoering van de werken.

Wordt de verkavelingvergunning toch niet goedgekeurd, dan legt u deze weigering voor aan Telenet NV. Wij verbinden ons er uitdrukkelijk toe alle bedragen die al betaald zijn, terug te storten.

Beschikt u over een digitale versie van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig. Kunt u het bestand met als referentie: "1057261" mailen naar verkaveling@staff.telenet.be.

Hebt u nog vragen? Contacteer ons dan op het nummer 015 33 54 80.

Met vriendelijke groeten,



Pascal Bulté
Telenet Netaanleg
<http://www.telenet.be/netaanleg>

Bijlage: invulformulier voor akkoord, algemene voorwaarden