



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening

Dorpsstraat 3

8490 Jabbeke

Tel. 050 / 81 01 30

Fax. 050 / 81 01 17

ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

Formulier III

VERKAVELINGSVERGUNNING

ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN D.D. **24-10-2016**

Aanwezig: Daniel Vanhessche, Burgemeester-Voorzitter.
Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Claudia Coudeville, Paul Storme,
Schepenen.
Acke Gabriel, Gemeentesecretaris.

Ref. Gemeente: **V/2016/I24**

Ref: Stedenbouw:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **BVBA NCV**, met als adres **8750 Wingene, Lavoordestraat 33A** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **20-06-2016**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **23-06-2016**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **hoek Kroondreef en Varsenareweg** en met als kadastrale omschrijving afdeling **I** sectie **B** nummer(s) **634a, 635c**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van gronden**.

Het schepencollege neemt kennis van het verslag en het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar zoals toegevoegd aan het dossier (document 355899.VERSLAG_GSA).

(I) voorwerp van de aanvraag

De voorliggende aanvraag wordt verdeeld in 13 bouwpercelen bestemd voor 5 x 2 gekoppelde woningen en voor 3 individuele woningen. De oppervlakte van de percelen

bestemd voor koppelwoningen ligt tussen de 325 m² en 421 m². De 3 overige percelen hebben een oppervlakte van 757 m², 761 m² en 808 m².

Langs de Varsenareweg zijn er 3 x 2 gekoppelde woningen voorzien. Hiervoor worden er 3 overwelvingen over de polderwaterloop aangebracht van elk 6 meter breed. Om 2 achterliggende individuele woningen te kunnen ontsluiten wordt er 1 overwelving voorzien van 4 m. breed. Voor de beek wordt er een langsriolering aangelegd met een diameter van 0,16 m, 0,20 m en 0,25 m. die samen worden aangesloten op een bestaande wachtbuis van 0,40 m. onder de Varsenareweg.

Aan de zijde van de Kroondreef worden 2 x 2 gekoppelde woningen en 1 individuele woning ontsloten. Deze woningen worden aangesloten op de bestaande wachtaansluitingen. Voor het regenwater wordt een 2 m. brede erfdienstbaarheidszone op de kavels voorzien waarin een leiding met een diameter van 0,25 m. wordt gelegd.

Aan de zijde van de Kroondreef wordt het huidig openbaar domein plaatselijk verbreed over een afstand van ongeveer 29 m. waardoor het openbaar domein naast de boordsteen, een breedte zal hebben van ongeveer 1,50 m. In totaal wordt er 19 m² opgenomen in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft in zitting van 5-09-2016 het ontwerp voor het uitvoeren van de gescheiden riolering en omgevingsaanleg goedgekeurd, mits langs de Kroondreef de openbare zone voor de bouwpercelen aangevuld wordt met een aantal bomen zoals dit het geval is verderop in de Kroondreef en dit met dezelfde soort.

De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open en een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 als uit 2 bouwlagen met een hellend dak.

(2) openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. Deze aanvraag valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen.

Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 28-06-2016 tot en met 27-07-2016.

Zoals is voorgeschreven is de aanplakking ter plaatse gebeurd en werden alle aanpalende eigenaars met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de voorgenomen werken of handelingen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

(3) externe adviezen

Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009 en latere wijzigingen, tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, moet advies gevraagd worden aan de Vlaamse Overheid, Agentschap Onroerend Erfgoed, aan de brandweer, aan de Nieuwe Polder van Blankenberge en aan Raakvlak.

Op 23-06-2016 werd advies gevraagd aan de Vlaamse Overheid, Agentschap Onroerend Erfgoed. Met een schrijven dd. 25-07-2016 (ontvangen op 29-07-2016) werd gemeld dat er geen bezwaar is vanuit het standpunt Onroerend Erfgoed.

Op 23-06-2016 werd advies gevraagd aan de brandweer. Dit advies werd uitgebracht op 12-07-2016 en werd ontvangen op 27-07-2016. Dit advies is gunstig mits naleving van een aantal voorwaarden.

Op 23-06-2016 werd advies gevraagd aan de Nieuwe Polder van Blankenberge. Dit advies werd uitgebracht op 12-07-2016 en werd ontvangen op 14-07-2016. Dit advies is voorwaardelijk gunstig, mits het aanvaarden van de voorwaarden zoals hierna opgelegd.

Op 23-06-2016 werd advies gevraagd aan Raakvlak. Dit advies werd uitgebracht op 13-07-2016. Dit advies is gunstig, mits het aanvaarden van de voorwaarden zoals hierna opgelegd.

(4) De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

4.1. gewestplan

Het terrein is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7.04.1977 en zijn latere wijzigingen, gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. en 6.1.2.2. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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

4.2. APA – BPA – RUP

De verkaveling is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg Recreatiezone Herziening, goedgekeurd bij MB dd. 28-07-2008.

Een beperkt gedeelte is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg Gemeentepark Herziening, goedgekeurd bij MB dd. 15-12-2004.

4.3. Verkaveling

Niet van toepassing.

4.4. Uitzonderings- en afwijkingsbepalingen

In deze aanvraag wordt toepassing gevraagd van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex, van toepassing sinds 1-09-2009, dat luidt als volgt : *“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.”*

Het ontwerp wijkt af van het BPA op volgende punten :

- met betrekking tot de loten 10, 11 en 12 werd de zonegrens tussen de verschillende BPA's niet gerespecteerd waardoor in het bijzonder voor lot 10 de bouwvrije strook overgaat in de parkzone. Aangezien een deel van de parkzone bij de loten 10, 11 en 12 werd gevoegd, wordt afgeweken van de hoofdbestemming waarbij parkzones zijn bestemd voor openbare groenvoorzieningen op het niveau van het centrum van de gemeente.

- open bebouwing met een bouwvrije zone van 4 m. Het ontwerp voorziet 5 x 2 gekoppelde woningen waarbij de bouwvrije zone 0 m. bedraagt.
- volgens de BPA voorschriften moeten bijgebouwen opgericht worden op minstens 2 m. van de zij- en achterkavelgrenzen. Het ontwerp voorziet een inplanting op minstens 1 m.

4.5. Verordeningen en andere regelgevingen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag voldoet aan dit besluit.

De aanvraag is niet gelegen binnen een habitatrichtlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een RAMSAR richtlijngebied noch binnen een VEN-gebied. De aanvraag valt niet onder een activiteit die werd opgenomen in bijlage II van het project-MER Besluit. Er kan gesteld dat zowat elk project milieueffecten met zich meebrengt. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet echter een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

4.6. andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.
Deze aanvraag ligt langs een gemeenteweg.

4.7. Historiek

Geen gekend.

(5) De watertoets

Het decreet integraal waterbeleid, dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 18-07-2003 en de latere wijzigingen, legt aan elke vergunningverlenende overheid een watertoets op, waarbij de impact van de betrokken activiteit op het vlak van water dient geëvalueerd te worden zodat eventuele negatieve effecten dienen ondervangen te worden. Het besluit van 20-07-2006 (B.S. van 31-10-2006) en latere wijzigingen van de Vlaamse Regering is eveneens van toepassing tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het perceel waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft, is dan ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen zodat er mag verwacht worden dat er geen problemen met betrekking tot wateroverlast zich zullen voordoen.

(6) MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat vermeld staat op de lijst van bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 1-03-2013 betreffende de nadere regels omtrent de project-MER-screening. De aanvraag omvat dan ook een MER- screeningsnota of een vormvrije nota.

De gevolgen voor het milieu naar aanleiding van deze aanvraag kunnen voldoende worden ingeschat. Er kan worden vastgesteld dat de effecten niet aanzienlijk zullen zijn.

(7) Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd het volgende advies geformuleerd:

“De vooropgestelde verkaveling ligt in het BPA Recreatiezone Herziening en grenst ten zuiden aan een voormalige hoeve die is gelegen in het BPA Gemeentepark Herziening. Na een vergelijk tussen het voorliggend ontwerp en de beide voormelde BPA's blijkt dat het ontwerp deels werd ingetekend in het BPA Gemeentepark Herziening met bestemming parkzone waarbij volgens dit laatste vermeld BPA de site moet aangelegd worden als gemeentelijk park en enkel kan functioneren op het niveau van het centrum van de gemeente. Volgens het ontwerp wordt een deel van de parkzone geannexeerd bij de loten 10, 11 en 12 waardoor deze strook zal gebruikt worden in functie van private tuinen hetgeen dus in strijd is met de voormelde bestemmingsvoorschriften. Dit houdt in dat er op het lot 10 ongeveer 2,5 m. zal gebouwd worden in een verplichte bouwvrije zone van 4 m. Dit blijkt na een vergelijk tussen de zonegrens BPA Recreatiezone Herziening en BPA Gemeentepark Herziening. Beide zonegrenzen liggen pal op elkaar en zijn bijgevolg met elkaar in overeenstemming. Na een meting op de beide plannen blijkt er telkens een afstand te zijn van ongeveer 70 m. tussen de zonegrens en de hoek van de voorgevel van de woning Varsenareweg 17. Op het verkavelingsplan wordt er echter 72,5 m. voorgesteld en gemeten. Ter hoogte van de woning Varsenareweg 19 wordt een afstand gemeten van ongeveer 73 m. tussen de voorgevel en de zonegrens van beide BPA's ter hoogte van het lot 11. Op het verkavelingsplan wordt er ongeveer 74 m. gemeten. Dit wil zeggen dat het verkavelingsontwerp aan de voorzijde ongeveer 2,5 m. en ter hoogte van het lot 11 ongeveer 1 m. heeft ingepalmd van de parkzone. Ook op het lot 12 is er een aflopende inname gebeurd.

Dat er een toevoeging is van de parkzone blijkt ook uit het feit dat de zonegrens van beide BPA's niet rechtlijnig is terwijl de zuidelijke grens van de verkaveling wel rechtlijnig is. De zonegrenzen van deze BPA's zijn bij Ministerieel Besluit vastgelegd en zijn 100% met elkaar in overeenstemming. Een verwijzing naar diverse opmetingen en eigendomstoestanden zijn geen argumenten van doorslaggevende aard waarbij kan afgeweken van deze definitief vastgelegde zonegrenzen. Waarschijnlijk had de landmeter bij zijn opmetingen in het verleden zich onvoldoende vergewist van de juiste zonegrens tussen de beide BPA's. Daar nu rechten uitputten kan niet.

De zonegrenzen van voormelde BPA's liggen duidelijk vast en zijn in voorkomend geval perfect meetbaar. Een verschil van ongeveer 2,5 m. is duidelijk vast te stellen waarover weinig moet over gediscussieerd worden.

Afwijken van de zonegrenzen kan niet geregeld worden via artikel 4.1.1 van de VCRO noch kan er afgeweken worden van de bestemming door in voorkomend geval ongeveer 2,5 m. te bouwen in een verplichte bouwvrije zone. Bovendien is de verplichte bouwvrije van 4 m. op die plaats heel cruciaal gelet op de ligging aan de rand van het plangebied en gelet op de overgang naar het gemeentepark. Dit wil zeggen dat het ontwerp wat betreft de scheidingsgrenzen van de loten 10, 11 en 12 ten aanzien van de parkzone zal moeten aangepast worden cfr. de vigerende BPA's waarbij aan de voorzijde van het lot 10, een zone van 2,5 m. uit de verkaveling moet gelaten worden. Die zone

vermindert tot 0 m. ter hoogte van de scheiding van de loten 12 en 13. Dit wil zeggen dat ook de bouwzones en bouwvrije zones op deze loten zullen moeten aangepast worden.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn halfopen woningen toegelaten. In dezelfde stedenbouwkundige voorschriften werd er enkel ingeschreven dat er minstens 4 m. bouwvrije zone moet gerespecteerd worden ten aanzien van de zijkavelgrenzen. Waarschijnlijk is er een vergetelheid gebeurd waarbij er niet werd ingeschreven dat de bouwvrije 0 m. mag bedragen in geval van een halfopen bebouwing. Het ontwerp voorziet 10 loten voor halfopen bebouwing met telkens een mogelijkheid om een woning te bouwen die minstens 8 m. breed is. Dergelijke breedte is aanvaardbaar om er een volwaardige woning te kunnen op bouwen mede gelet op de grootte van de bouwpercelen. Het bouwen van gekoppelde woningen is dus aanvaardbaar en werd verder in de Varsenareweg reeds toegelaten in meerdere verkavelingen.

Het oprichten van bijgebouwen op minstens 2 m. van de zij- en achterkavelgrenzen is aanvaardbaar omdat dit conform de voorwaarden is van het vrijstellingsbesluit waarbij bijgebouwen mogen ingeplant worden op 1 m. van de perceelsgrenzen.

Anderzijds is het gevraagde qua perceelsverdeling en qua stedenbouwkundige voorschriften verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De overige voorschriften worden overgenomen van het vigerend bijzonder plan van aanleg. De ruimtelijke draagkracht van deze omgeving zal niet overschreden worden. Voor het overige is het ontwerp in overeenstemming met de vastgelegde ordening in de omgeving.

Gelet op het gunstig advies dat werd ontvangen van de brandweer mits naleving van een aantal voorwaarden.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Nieuwe Polder mits naleving van een aantal voorwaarden.

Gelet op het gunstig advies van Raakvlak mits naleving van een aantal voorwaarden.

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij er geen bezwaren werden ingediend.

Gelet op het besluit van de gemeenteraad dd. 5-09-2016.

Gelet op de bestaande toestand van bebouwing en verhardingen, wordt verder geen afbreuk gedaan aan de waarden van de omgeving.

Het ontwerp is bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp wordt dan ook gunstig geadviseerd mits het verkavelingsplan wordt aangepast voor de loten 10, 11 en 12."

(8) De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van de plaats

Het College van burgemeester en schepenen treedt dit advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet volledig bij en motiveert zijn standpunt als volgt :

I. De vooropgestelde verkaveling omvat de percelen kadastraal gekend als 1^e Afdeling, sectie B, nrs. 634A en 635B. Het BPA Recreatiezone Herziening bestemt het perceel met nr. 635B volledig en het perceel met nr. 634A voor het overgrote deel als "residentieel woongebied". Het resterende gedeelte van het perceel met nr. 634A werd door het BPA Gemeentepark Herziening bestemd als "parkzone". De vooropgestelde verkaveling grenst ten zuiden aan een voormalige hoeve die is gelegen in het BPA Gemeentepark Herziening.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat een driehoekige zone van enkele vierkante meter, startend aan de Kroondreef met een breedte van ongeveer 2,5 m en uitlopend naar het midden van het terrein ingesloten wordt in het verkavelingsvoorstel.

Het herziene BPA Recreatiezone zoals goedgekeurd op 28 juli 2008 (2.24/31012/621.7) moest verplichtend ingetekend worden op de kadastrale perceelsgrenzen, daar waar duidelijk toen al bleek uit de grootschalige basiskaart in het bezit van de gemeente Jabbeke (CARDIB – luchtfoto's) dat de zichtbare perceelsgrenzen altijd aldus werden toegepast. Dat er aldus reden is om alsook als bestuur mee te werken aan de voorgestelde verkavelingsoplossing: Er is geen ruimtelijk belang bij een dergelijk klein driehoekig restperceel.

1.1. Op zich dient het gedeelte van het perceel met nr. 634A dat door het BPA Gemeentepark Herziening werd bestemd als “parkzone” te worden uitgesloten van de huidige verkavelingsvergunning.

Het uitsluiten van dit gedeelte uit de verkaveling, houdt slechts een beperkte plaanpassing in die op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO aanvaardbaar is. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO doet deze plaanpassing geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; komt deze wijziging tegemoet aan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en brengt de wijziging kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

1.2. Door het uitsluiten van een gedeelte van het perceel met nr. 634A uit de verkavelingsvergunning, vermindert de bouwvrije zone van 4 meter op lot 10 ten aanzien van de zijkavelgrens en de bouwvrije zone van 8 meter op de loten 11 en 12 ten aanzien van de achterkavelgrens.

Op grond van artikel 4.4.1 VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Recreatiezone Herziening kan aldus op het vlak van de bouwvrije zones ten aanzien van de zij- en achterkavelgrenzen worden afgeweken. De inperking van de bouwvrije zones kan hier wel degelijk aanzien worden als een beperkte afwijking en doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening. De voorziene inplantingen van de woningen op het ontwerp kunnen aldus behouden blijven.

1.3. In het kader van deze vergunning kan de suggestie gedaan worden om via een aanvullende splitsingsnotificatie en ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de loten 10, 11 en 12 de in de verkaveling voorgestelde perceelsgrenzen te realiseren. De rechtverkrijgenden moeten er evenwel rekening blijven mee houden dat aldus voor deze kleine reststrook de voorwaarden van het BPA Gemeentepark Herziening (MB 15-12-2004) van toepassing blijven.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de “parkzone” in het BPA Gemeentepark Herziening luiden als volgt:

“2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

De parkzones zijn bestemd voor de openbare groenvoorzieningen op het niveau van de dorpskern

2.2. Inrichtingsvoorschriften

De zone dient te worden aangelegd als gemeentelijk park dat kan functioneren op het niveau van het centrum van de gemeente.

De zone zal grotendeels worden voorzien voor groenaanplantingen bestaande uit hoogstammige bomen, struiken, hagen, graspartijen enz.

Alle accommodatie die bijdraagt tot het functioneren van het park is tevens toegelaten.

Hieronder wordt begrepen de aanleg van waterpartijen met eventuele brugjes, wandelpaden, zitbanken, niet storende verlichting, een kiosk, kleinschalige speeltoestellen, enz.

Het gabarit van eventuele gebouwen dient beperkt te worden tot een kroonlijsthoogte van 4m en een nokhoogte van 6m. Ten opzichte van de aanpalende woonpercelen dient steeds een bouwvrije afstand van minstens 12m te worden gerespecteerd.”

2. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn halfopen woningen toegelaten. In dezelfde stedenbouwkundige voorschriften werd er enkel ingeschreven dat er minstens 4 m. bouwvrije zone moet gerespecteerd worden ten aanzien van de zijkavelgrenzen. Waarschijnlijk is er een vergetelheid gebeurd waarbij er niet werd ingeschreven dat de bouwvrije 0 m. mag bedragen in geval van een halfopen bebouwing. Het ontwerp voorziet 10 loten voor halfopen bebouwing met telkens een mogelijkheid om een woning te bouwen die minstens 8 m. breed is. Dergelijke breedte is aanvaardbaar om er een volwaardige woning te kunnen op bouwen mede gelet op de grootte van de bouwpercelen. Het bouwen van gekoppelde woningen is dus aanvaardbaar en werd verder in de Varsenareweg reeds toegelaten in meerdere verkavelingen.

3. Het oprichten van bijgebouwen op minstens 1 m. van de zij- en achterkavelgrenzen is aanvaardbaar omdat dit conform de voorwaarden is van het vrijstellingsbesluit waarbij bijgebouwen mogen ingeplant worden op 1 m. van de perceelsgrenzen.

4. Het gevraagde is qua perceelsverdeling en qua stedenbouwkundige voorschriften verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De overige voorschriften worden overgenomen van het vigerend bijzonder plan van aanleg. De ruimtelijke draagkracht van deze omgeving zal niet overschreden worden. Voor het overige is het ontwerp in overeenstemming met de vastgelegde ordening in de omgeving.

5. In het besluit van de gemeenteraad dd. 5-09-2016 werden bijkomende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de rioleringswerken en de omgevingsaanleg. Aan deze voorwaarden dient voldaan te worden.

6. In de ganse zone van het BPA Recreatiezone Herziening, het gemeentepark en de ambachtelijke verkavelingen (de ganse zone tussen Varsenareweg, Kroondreef en Gistelsteenweg) werd verplichtend toepassing gemaakt van uniforme en gewaarborgde omheiningen op de rand van de projecten. Het lijkt aangewezen om dit hier aldus te hernemen, waarbij een 2 m – hoge draadomheining met bovenbuis aangelegd dient te worden door de verkavelaar.

7. In deze verkaveling wordt een bijkomende verdichting gerealiseerd via de ontsluiting met private toegangswegen naar de loten 11, 12 en 13. Een dergelijke inrichting verdient evenwel bijzondere aandacht met betrekking tot de aanleg van de toegangsweg en de omgevende omheiningen en groenschermen. Er is een openbaar belang dat dit verzorgd en in harmonie met het openbaar domein aangelegd wordt vooraleer de eerste ingebruikneming gebeurt.

Hiervoor is het aangewezen dat verplichtend toepassing gemaakt wordt voor rekening van de verkavelaar van de eerste aanleg van de weg en de omheining langs deze private toegangswegen. Met betrekking tot de materiaalkeuze voor deze toegangswegen wordt voorgesteld om te kiezen voor een waterdoorlatend materiaal dat eveneens de groenwaarde in de buurt benadrukt en een overgang is naar de materiaalkeuze van het openbaar domein: de beide toegangswegen dienen aangelegd te worden met een minimale verhardingsbreedte van 3 m en dit met vlakke grijze betongrasdoorgroeistenen formaat 20x20x10. Dit is de zelfde materiaalkeuze als opgelegd door de gemeenteraad voor de langsstroken van het openbaar domein.

8. Op het verkavelingsplan en plan van de uitrustingswerken wordt vermelding gemaakt van één of meerdere te rooien straatbomen langs de Kroondreef. De noodzaak om al of niet over te gaan tot rooiing kan slechts blijken uit de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in welk geval er toepassing dient gemaakt te worden van de gemeentelijke reglementering met betrekking tot de wegname van laanbomen.

Dit onderdeel van de aanvraag dient thans te worden aldus uitgesloten van vergunning.

Het ontwerp is bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 24-10-2016 OM DE VERKAVELINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN TEN AANZIEN VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING

A. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende bijzondere voorwaarden in toepassing van art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO :

A.1. mbt de uitsluiting

Het gedeelte van het perceel met nr. 634A (het kleine driehoekig perceel) dat door het BPA Gemeentepark Herziening werd bestemd als “parkzone”, wordt uitgesloten van de huidige verkavelingsvergunning. Het plan dient in die zin te worden aangepast en moet worden neergelegd voor bijkomende afstempeling.

A.2. mbt de infrastructuurwerken en de grondafstand aan het openbaar domein

Er dient hierbij verwezen te worden naar het Gemeenteraadsbesluit van 5 september 2016 waarin werd opgenomen:

“Artikel 1:

Het ontwerp voor het uitvoeren van de gescheiden riolering en omgevingsaanleg, opgemaakt door studie bureau S.L.I. Matten bvba, gevestigde te Kortemark, geraamd op een totaal bedrag van 129.235,20 euro (BTW 21% inbegrepen), wordt goedgekeurd, mits volgende aanpassingen:

- in de Kroondreef en tot aan de waterloop in de Varsenareweg is het aangewezen om over de volle lengte van de verkaveling op die plaatsen waar er geen opritten of groenvoorzieningen zijn, verharding te gebeuren door middel van betongrasdoorgroeistenen 20x20x10.*
- in de Kroondreef dient het aanwezige boombestand aan de oostzijde van de rijweg te worden verdergezet tot aan de hoek van de straat (3 bijkomende bomen)*

- de uitvoering van de RWA-riolering op het openbaar domein dient te gebeuren met betonbuizen en schouwputten. De DWA-riolering dient uitgevoerd te worden in gresbuizen.”

A.3. Bijzondere voorwaarden mbt de opritten en groenstroken:

De verkavelaars dienen in te staan voor de aanleg van alle opritten en groenstroken in de respectievelijke verkavelingen en wel als volgt:

- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf
- de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10.
- er dient een behoorlijk en door het schepencollege goed te keuren groenplan voorgelegd te worden voor het aanplanten van laanbomen.
- er wordt geen goedkeuring gegeven voor de gevraagde rooiing van laanbomen in de Kroondreef.

De aanleg hiervan dient te gebeuren in een afzonderlijke aanlegprocedure op het eerste verzoek van de gemeente, nadat een belangrijk deel van de woningen gerealiseerd is. De aanleg ervan dient in ieder geval te worden gewaarborgd vooraleer een toestemming tot verkoop kan gegeven worden.

A.4. Wegen en riolering

Het aanleggen van de nodige riolering met bijhorende stukken voor de huisaansluitingen, samen met wegenis, voetpaden en inritten volgens het ontwerp met plannen en bestek goedgekeurd door de gemeenteraad op 5-09-2016 in toepassing artikel 4.2.25 van de VCRO. Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar en werden voor het ontwerp geraamd op 129.235,20 EUR.

Die raming kan als basis dienen voor de berekening van de te plaatsen waarborg bij verkoop.

Alle bovengenoemde werken zullen uitgevoerd worden onder de gehele verantwoordelijkheid van de verkavelaar en onder toezicht van het gemeentebestuur.

De verkavelaar verbindt er zich toe de op het plan aangeduide zone van 19 m² in de Kroondreef kosteloos af te staan aan de gemeente. Alle kosten verbonden aan de afstandsakten zijn ten laste van de verkavelaar.

Voor de definitieve overname door de gemeente, zijn alle kosten van onderhoud ten laste van de verkavelaar.

Bij de oplevering van de werken tussen de aannemers, de maatschappijen en de verkavelaar, zal het gemeentebestuur vertegenwoordigd zijn en het recht hebben eventueel plaatsen aan te duiden waar de proeven of boringen te nemen zijn.

A.5. Nutsvoorzieningen

I/ Aanleggen van een volledig waterleidingnet langs de zijde van de verkaveling met inbegrip van de brandkranen, aansluiting op bestaande netten, enz. dit volgens plan en bestek en onder toezicht van De Watergroep (Roggelaan 2, 8500 Kortrijk).

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

2/ Aanleggen van een volledig ondergronds elektriciteitsnet en gasnet met alle bijhorende stukken en aansluitingen op bestaande netten, volgens plan en bestek en onder toezicht van :

a/ gasnet : EANDIS - Scheepsdalelaan,56, te 8000 Brugge.

b/ elektriciteitsnet : INFRA – Noordlaan 9, 8820 Torhout..

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

3/ Aanleggen van volledig ondergrondse leidingen voor de openbare verlichting en de volledige uitrusting, volgens plan en bestek en onder toezicht van de maatschappijen EANDIS of INFRAX voornoemd.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

4/ Aanleggen van een volledig ondergronds televisiedistributienet, met alle bijhorende stukken, volgens plan en bestek en onder toezicht van :
INFRA. voornoemd.

5/ Aanleggen van het volledig ondergronds telefoonnet met alle bijhorende stukken.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

Indien voor het verwezenlijken van de leidingen cabines moeten voorzien worden, dan zal door de verkavelaars de nodige grond kosteloos afgestaan worden en ingekaderd in het geheel van de verkaveling.

A.6. Overige infrastructuur

De verkavelaar moet instaan voor de nodige **verkeerssignalisatie** naar aanleiding van de nieuw aangelegde wegen of de aanpassing ervan en dit volgens het plan aan te vragen en voor te leggen door de lokale politie.

A.7. mbt de omheining van de grens van de verkaveling

De verkavelaar dient voor zijn rekening over te gaan tot het aanleggen van een uniforme draadomheining aan de buitenzijde van de verkaveling, niet rakend aan het openbaar domein (lengte ca. 165 m). Hiervoor wordt een type draadomheining opgelegd met een hoogte van 2 m voorzien van een bovenbuis en waarbij er verplichtend klimop wordt aangeplant.

Deze verplichting dient in ieder geval uitgevoerd of gewaarborgd te zijn vooraleer een verkoopattest kan bekomen worden.

A.8. mbt de private toegangswegen en de omheining ervan

De beide private toegangswegen dienen verplichtend en voorafgaand aan de verkoop verhard te worden met een minimale verhardingsbreedte van 3 meter in betongrasdoorgroeistenen formaat 20x20x10.

Daarnaast dient te verkavelaar ook in te staan voor de plaatsing van eenzelfde type omheining aan beide zijden van de toegangsweg (draadomheining 2 m hoog met bovenbuis – in totaal over lengte van 115 m).

Deze verplichtingen dienen eveneens uitgevoerd of gewaarborgd te zijn vooraleer een verkoopattest kan bekomen worden.

A.9. Voorlopige overname – as-built plannen

De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen geschieden nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:

- 1) In geval van aanleg wegnis: een GRB-conform as-built-plan (DXF-bestand voor aanlevering aan Informatie Vlaanderen, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle kaartlagen uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen.
- 2) Bij een afkeuring van het GRB-as-built-plan door AGIV is de aannemer verplicht om het GRB-as-built-plan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door AGIV.
- 3) In geval van aanleg riolering: een KLIP-conform as-built-plan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle kaartlagen uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen.

A.10. Er wordt gewezen op de gemeentelijke verordeningen en retributiereglementen die van toepassing kunnen zijn

A.10.1. Het gemeentelijk retributiereglement op de inname van het openbaar domein (retributie berekend per dag voor de plaatsing van containers, voor de inneming van het openbaar domein voor bouwstellingen, kranen of stapeling van materiaal)
(http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_innamedomein.pdf)

A.10.2. Het gemeentelijk retributiereglement naar aanleiding van verzoeken tot verwijdering van straatbomen (slechts indien dit strikt noodzakelijk is en mits vergoeding van de berekende boomwaarde)
(http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_straatbomen.pdf)

A.10.3. Gemeentelijke regeling van de kosten van de verplaatsen van elektriciteits- of openbare verlichtingspalen (slechts indien strikt noodzakelijk en mits betaling van de helft van de kosten)
(http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_verplaatsingskosten.pdf)

A.11. Toelating verkoop percelen

De verkoop van de percelen mag slechts aangevangen worden na het bekomen van een verkoopattest en nadat de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerken aangegaan zijn en er een volledige financiële waarborg is.

B. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende voorwaarden opgelegd door de respectievelijke adviesinstanties

1. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden, zoals opgelegd in het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge van 12 juli 2016:

“1. De erfdiensbaarheidszone van 5 meter, gemeten vanaf de kruin van de oever van de onbevaarbare waterloop van 2e categorie nr. 0.5.2. (de Fonteinbeek), zal volledig vrij gehouden worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd die de vrije doorgang en het machinaal onderhoud van de waterloop zouden

kunnen belemmeren. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (reit- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden.

2. Een eventuele afrastering langs de waterloop (de Fonteinbeeknr. 0.5.2.) dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop.

Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.

3. Om als buffer beschouwd te worden moeten de infiltratievoorzieningen uitgerust zijn met een vertraagde afvoer met een ledigingsdebiet van maximaal 10 l/sec/ha verharding. Het volume tussen de vertraagde afvoer en de overloop is het volume dat als buffer beschouwd kan worden.

4. Voor de uitvoering van de overwelvingen en de inrichting van de onbevaarbare waterloop van 2e categorie nr. 0.5.2. (de Fonteinbeek) gelden de hierna volgende voorwaarden:

1. De aanvrager zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch te bereiken op het mobiel nummer 0479/272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken gedragen naar de bevelen die ter zake door de sluismeester gegeven worden.

2. Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering en bevoeding van de polder steeds verzekerd blijven.

3. Het is verboden binnen een strook van 5 meter gemeten vanuit de as van de overwelving bouwwerken op te richten of hoogstammige bomen aan te planten.

4. De aanvrager is ertoe gehouden te zorgen voor de goede staat en de instandhouding van de overwelving alsmede voor het wegnemen van eventuele aanslibbing in de overwelving, het wegnemen van ophoping van afval voor de overwelving e.d., derwijze dat de vrije loop van het water nooit wordt belemmerd.

5. Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de aanvrager, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.

6. De bouwheer dient alle nodige maatregelen te treffen om de stabiliteit van de overwelving en van de 5-m erfdiensbaarheidszone van de waterloop 0.5.2. te waarborgen. De stabiliteit van de oprit moet voldoende zijn zodat hij geen schade kan oplopen bij het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Bij eventuele schade in deze zone kan de Polder in geen geval aansprakelijk gesteld worden.

7. De aanvrager wordt geacht in te stemmen met de voorwaarden bij de aanvang van de werken.

8. Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de aanvrager.

Het Polderbestuur wijst er tevens op dat een open buffervoorziening, met een afvoer op 10 cm van de bodem zodat er geïnfiltreerd kan worden in de periodes wanneer dit mogelijk is, de voorkeur geniet."

2. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden, zoals opgelegd in het advies van Raakvlak van 13 juli 2016:

"1. De bouwheer dient in een zo vroeg mogelijke fase van het project contact op te nemen met de Raakvlak, cel Beheer en Ontsluiting (zie hoofding).

2. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan of

afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij Raakvlak cel Beheer en ontsluiting (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

4. Indien relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog."

3. Het advies van de brandweer 12 juli 2016 dient stipt te worden nageleefd.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :
1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

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

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

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

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

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

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

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

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§3. ...

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

§8. De termijnen, vermeld in §§1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling

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

Vanwege het college :

Gabriël Acke
gemeentesecretaris



Daniël Vanhessche
burgemeester