

VERKAVELINGSVERGUNNING

Aanvraag nr. : 873

Het college, in vergadering op **18 juni 2015**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Lieven Beuckx, Pauwbroekstraat 42 bus b000, 3945 Ham**, ontvangen.

De aanvraag, werd per beveiligde zending ontvangen op **23 december 2014**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **22 januari 2015**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Laakdal, HET DORP** en met als kadastrale omschrijving (**afd. 4) sectie A 751 E**.

Het betreft een **verkaveling in 15 loten voor bebouwing**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

OVERWEGEND GEDEELTE

De aanvraag voorziet een verkaveling in 15 loten voor bebouwing.

Gelet op het Origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd KB van 28 juli 1978.

Overwegende dat het perceel gelegen is in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan; *De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

**Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking tredend op 01/09/2009;
Gelet op artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;**

De te voorziene kavels bevinden zich aan een nieuw aan te leggen openbare weg die zal aansluiten op de Smissestraat. Hiervoor diende een gemeenteraadsbeslissing genomen te worden.

Gelet op artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De verkaveling omvat de aanleg van nieuwe wegen. Daarom dient de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad van Laakdal heeft in zitting van 28/04/2015 volgende beslissing genomen :

BESLUIT:

Artikel 1

Dienst Ruimtelijke ordening | Laakdal

Het tracé der wegen, zoals aangeduid in het ontwerp van de verkavelingsaanvraag, goed te keuren.

Artikel 2

De lastvoorwaarden zoals aangegeven in volgende artikelen worden goedgekeurd.

Artikel 3

- De ontworpen wegenis dient in materialen uitgevoerd te worden zoals aangegeven op het verkavelingsplan*
- De rooilijnbreedte voor de ontworpen wegenis bedraagt 12,00 m*
- De totale breedte van de rijwegverharding, de goten inbegrepen, bedraagt 5,00m*

Artikel 4

Volgende nutsvoorzieningen dienen aangelegd te worden:

- * riolering: het regenwater (R.W.A.) evenals het afvalwater (D.W.A.) worden afgevoerd in een gescheiden stelsel*
- * waterleiding*
- * elektriciteitsleiding*
- * gasleiding*
- * kabel tv*
- * openbare verlichting*
- * telefoon*

Artikel 5

De weg en de riolering worden aangelegd op basis van een lastenboek dat door het college van burgemeester en schepen zal worden getoetst aan de algemene lastvoorwaarden die door de gemeenteraad worden opgelegd.

De nutsvoorzieningen zoals waterleiding, elektriciteitsleiding, gasleiding, kabel tv, openbare verlichting en telefoon worden aangelegd na goedkeuring van de betrokken nutsmaatschappijen en de gemeente Laakdal.

Artikel 6

Langs de nieuwe wegenis wordt er openbaar groen aangeplant. Deze aanplantingen worden aangelegd en onderhouden door het gemeentebestuur van Laakdal. Per bebouwbaar lot wordt er door de verkavelaar een som van 1000 € gestort op rekening van het gemeentebestuur van Laakdal alvorens aan de uitvoering van de weg kan begonnen worden.

Het groenplein met infiltratievoorziening dient door de verkavelaar aangelegd te worden en vrij, onbelast en kosteloos aan de gemeente overgedragen na definitieve oplevering van de wegenis.

Artikel 7

Er dienen de nodige waarborgen gesteld te worden voor de aanleg van deze wegenis en de riolering.

Artikel 8

Na de definitieve oplevering van de aan te leggen infrastructuur, wordt de wegzate met al zijn toebehoren, vrij, onbelast en kosteloos aan de gemeente overgedragen.

Artikel 9

De rioleringen zoals aangegeven op het plan van de infrastructuur d.d. 10/04/2014 worden na definitieve goedkeuring van de verkaveling en voor zover ze aan alle door Pidpa gestelde voorwaarden voldoen, door de verkavelaar kosteloos overgedragen aan Pidpa. De verkavelaar neemt hiervoor alle vereiste initiatieven. Pidpa neemt pas na officiële overdracht van de riolering het beheer en onderhoud van de rioleringsinfrastructuur op zich. Als datum van officiële overdracht geldt de datum van ondertekening van de authentieke akte inzake de overdracht. Alle kosten verbonden aan de overdracht zijn volledig ten laste van de verkavelaar.

Artikel 10

Uit het openbaar onderzoek blijkt dat er langs Smissestraat 69 een kleine gracht aanwezig is op het te verkavelen perceel die dient voor de afwatering van perceel Smissestraat 69. De verkavelaar dient met deze gracht rekening te houden en dient de afwatering van het aanpalende perceel, Smissestraat nr. 69, te blijven garanderen.

Artikel 11

De loten uit de verkaveling mogen pas verkocht worden na voorlopige oplevering van de wegenis en de infrastructuren.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project MER-project.

De aanvraag heeft geen impact op het milieu zodat er geen project MER screening nodig is.

Overeenstemming met andere plannen van aanleg, BPA's of verkavelingen;

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integrale waterbeleid, inzonderheid hoofdstuk III, afdeling I, betreffende de watertoets;

Het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe

-alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Gelet op de regelgeving inzake aansluitingen op riolering, basisvoorwaarden Pidpa-riolering (HidroRio).

Aangezien het betreffende project zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient er in latere fase onmiddellijk te worden aangesloten op de bestaande riolering.

Alle voorwaarden van Pidpa-riolering horende bij deze cluster dienen strikt opgevolgd te worden.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op de gemeentelijke verordening van 21 juni 2005 betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de riolering en het afkoppelen van het hemelwater; Er werd advies gevraagd aan Pidpa inzake de voorgestelde waterhuishouding.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen;

Niet van toepassing.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening op het gebied van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals gewijzigd;

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke mobiliteitsdienst. Zij brachten d.d.23 februari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Dienst Ruimtelijke ordening | Laakdal

Er werd advies gevraagd aan gemeentelijke technische dienst. Zij brachten d.d.24 januari 2015 een gunstig advies uit.

Er werd advies gevraagd aan Brandweer Zone Kempen. Zij brachten d.d.29 januari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Er werd advies gevraagd aan PIDPA Drinkwater. Zij brachten d.d.4 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Er werd advies gevraagd aan Infrax. Zij brachten d.d.3 februari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hun advies luidt als volgt:

Uit dit advies blijkt dat voor deze bijkomende percelen de nutsvoorzieningen nog dienen aangelegd of aangepast te worden. Hiervoor zijn extra uitbreidingswerken of netaanpassingen noodzakelijk. De kosten voor deze uitbreidings- of aanpassingswerken worden aangerekend aan de aanvrager.

Er werd advies gevraagd aan Monumenten en Landschappen. Zij brachten d.d.9 februari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hun advies ter zake luidt als volgt :

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag **gunstig met voorwaarden** geadviseerd:

1. 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.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven dienen te worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.
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 het agentschap (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 de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.
5. Indien wel 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. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Er werd advies gevraagd aan Dienst Welzijn en Gezondheid - Centrum voor toegankelijkheid. Zij brengen sinds 1 maart geen advies openbaar domein meer uit.

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de regelgeving van de Vlaamse Stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid.

Er werd advies gevraagd aan LOK Afvalbeheer. Zij brachten d.d.6 februari 2015 een gunstig advies uit. Een keerbeweging met een vuilniswagen is mogelijk.

Er werd advies gevraagd aan De Lijn Hasselt. Er werd geen advies ontvangen.

Er werd advies gevraagd aan Provincie Antwerpen i.v.m. de buurtweg. Er werd geen advies ontvangen.

Er werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - District Geel. Zij brachten d.d.16 maart 2015 een gunstig advies uit. Hun advies luidt als volgt :

Het naastliggende perceel moet bij een toekomstige verkaveling langs dezelfde aansluiting worden ontsloten. Lot 16 moet dus zodanig worden ingericht dat de aanleg van een weg mogelijk blijft. Er moet een aparte vergunning worden aangevraagd bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg.

Er werd advies gevraagd aan PIDPA Riolering. Zij brachten d.d.18 juni 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eindbeoordeling: volgens plan dd.05/06/2015 en bijgevoegde aanstijplijst hemelwater, DWA-berekening, bufferberekening hemelwater dd.08/06/2015 en verslag infiltratiemetingen dd.25/09/2014.

- De nodige hydraulische nota's dienen opgemaakt te worden volgens punt 3.III.1. en 3.III.2. van dit advies. De berekening van de buffering is onvoldoende. Zo dienen o.a. de verhanglijnen toegevoegd te worden bij T5 en controleberekening bij T20.
- Alle kosten voor de aanleg van de nodige rioleringsinfrastructuur (inclusief de huisaansluitputjes RWA en DWA per perceel) en de aansluiting ervan op de bestaande riolering, zijn volledig ten laste van de verkavelaar.
- De verkavelaar draagt alle kosten inzake beproevingen op materialen en uitgevoerde werken, zoals voorzien in de bepalingen van het TB 250 versie 3.0.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden.
- Het volledig uitgevoerd zijn van alle opgelegde rioleringswerken (RWA en DWA) geldt als een voorwaarde voor het afleveren van een positief advies vanuit Pidpa-Riolering aan de gemeente mbt. het verkoopsattest voor de verkavelaar.
- **Aangezien het rioleringsstelsel van de verkaveling zal overgedragen worden aan Pidpa, dient Pidpa-Riolering actief betrokken te worden bij het verdere ontwerp, aanbesteding en technische uitvoering van de riolering (coördinatievergaderingen, werfvergaderingen,...). Het volledige dossier moet ter goedkeuring voorgelegd worden bij Pidpa-Riolering vooraleer er overgegaan wordt naar aanbesteding/publicatie.**

Het advies is **voorwaardelijk gunstig**, er dient rekening gehouden te worden met bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en opmerkingen.

De nodige hydraulische nota's dienen opgemaakt te worden volgens punt 3.III.1. en 3.III.2. van dit advies. Dit dient aan het dossier te worden toegevoegd.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals gewijzigd;

Er werd een openbaar onderzoek gevoerd dat liep van 28/01/2015 tot 27/02/2015. Er werd één bezwaar ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

Inhoudelijk handelt dit bezwaar over :

1/Naast het perceel van de bezwaarschrijver (Smissestraat 69) ligt een kleine gracht die naar een rioolputje loopt. Deze is niet te zien op het verkavelingsplan. Deze gracht dient voor de afwatering van het perceel van de bezwaarschrijver. De bezwaarschrijver vraagt om deze gracht te behouden teneinde zijn afwatering niet te hypothekeken.

→ Het bezwaar wordt weerhouden. De verkavelaar dient met deze gracht rekening te houden en dient de afwatering van het aanpalende perceel, Smissestraat n° 69, te blijven garanderen.

2/De bezwaarschrijver hoopt dat het te verkavelen perceel niet wordt opgehoogd want anders vreest hij wateroverlast.

→ De verkavelaar geeft geen ophoging van de terrein aan in zijn aanvraag. Het bezwaar lijkt daarom zonder voorwerp te zijn.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, en latere wijzigingen;

De gemeente Laakdal is ontvoogd.

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Voor het project dient een bescheiden last opgelegd te worden van 20% van het aantal loten. (15 bouwgronden). Er dienen dus 3 kavels met een oppervlakte van maximaal 500m² voorzien te worden maar er dient eveneens rekening gehouden te worden met een gemiddelde dichtheid gelijk aan die van de sociale projectzone zijnde 25 wooneenheden per hectare (voor buitengebied) of gemiddeld 400m² per kavel. Hiervoor komen 14 kavels in aanmerking. Kavels 9, 10 en 11 worden geselecteerd als bescheiden last in deze vergunning.

Bijkomende motivatie

functionele inpasbaarheid

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

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning.

mobiliteitsimpact

Er kan geparkeerd worden op het perceel zelf, voor de carport en in de carport. Op de nieuw aan te leggen straat wordt beperkte parkeermogelijkheid voorzien voor bezoekers.

ruimtegebruik en bouwdichtheid

Totale oppervlakte (bebouwbare percelen) = 0,516 ha

15 kavels in de verkaveling) ca. 29 woningen / ha

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld gaande van 6,0m tot 12,50m.

De breedte van de loten aan de nieuwe weg is 9,5m voor de loten 2 tot 7; voor het lot 1 is dit 12,50m; voor het lot 8 is dit 10,88 m, voor het lot 9 is dit 11,00m, voor het lot 10 is dit 6,00m; voor de loten 11 tot 14 is dit 9,00m en voor het lot 15 is dit 12,00m.

Alle voorgevelbreedtes zijn maximaal 6,50m met een bouwdiepte van 17,00m voor de loten 1 tot 8 en maximaal 6,00m met een bouwdiepte van 17,00m voor de loten 9 tot 15. De Maximale vloeroppervlakte is 110,5m² voor de loten 1 tot 8; 102,0m² voor de loten 9 tot 15.

De bouwdiepte is overal maximaal 17,00m.

Visueel vormelijke elementen

Dienst Ruimtelijke ordening | Laakdal

De verkaveling is opgevat als een opsplitsing van 1 bestaand lot in 16 nieuwe loten (loten 1 tem 9 en 11 tem 15 voor halfopen bebouwing; lot 10 voor gesloten bebouwing; lot 16 voor de nieuw aan te leggen wegenis en groenvoorziening).

Aan de noordzijde van het perceel loopt een bestaande voetweg n°43 met een breedte van 1.6m. Deze blijft behouden en zal in de nieuwe verkaveling worden verhard met tegels om mogelijk later zijn bedoelde functie weer op te nemen.

Op de nieuwe percelen worden geen nieuwe erfdiensbaarheden voorzien; uitgezonderd op het lot 9, hier wordt een recht van doorgang van 1m voorzien om de achtertuin van lot 10 te kunnen bereiken.

Aan elke woning wordt een carport voorzien die als autostaanplaats en garage dient te worden gebruikt. De diepte hiervan is 7,00m met een breedte van max. 3,00m aaneensluitend te bouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

De bouwvrije zijtuinstroken zijn 3,00m voor de loten 2 tot 7, 11 tot 14. Voor de loten 1 en 15 is dit 6,0m; voor het lot 8 is dit 4,00m aan de voorgevelbouwlijn; voor het lot 9 is dit 5,00m aan de voorgevelbouwlijn,

cultuurhistorische aspecten

niet relevant

het bodemreliëf

Het terrein is vlak te noemen.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

de aanvraag vormt geen hinder.

De verkaveling voorziet in de aanleg van een nieuwe wegenis.

Art. 4.2.17 van het VCRO §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het advies is gunstig op voorwaarde dat:

- het goedgekeurde verkavelingsplan wordt nageleefd.
- de goedgekeurde voorschriften strikt worden gevolgd.
- alle kosten voor de aanleg van de wegenis en de nutsleidingen ten laste zijn van de verkavelaar;
- de voorwaarden vermeld in alle hoger vermelde externe adviezen strikt worden nageleefd;
- alle voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing d.d. 28/04/2015 in verband met het wegtracé en de bijhorende lastvoorwaarden dienen strikt nageleefd te worden.
- kavels 9, 10 en 11 worden weerhouden als bescheiden last in de zin van het grond- en pandendecreet;
- de verkavelaar met de gracht, zoals beschreven in het bezwaar van de aanpalende eigenaar, namelijk Smissestraat 69, rekening houdt en de afwatering van het aanpalende perceel, Smissestraat n° 69, garandeert;
- de bestaande voetweg n° 43 behouden blijft en verhard wordt met tegels;
- er een erfdiensbaarheid van 1 m. breedte wordt voorzien op lot 9 teneinde een recht van doorgang te voorzien voor het bereiken van de achtertuin van lot 10.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waarbij de aanvraag getoetst werd op:

- de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften
- de goede ruimtelijke ordening
- de externe adviezen
- de watertoets

Het college van burgemeester en schepenen volgt hierin het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

Het openbaar onderzoek wordt ter zitting gesloten.

De verkavelingsvergunning wordt afgeleverd :

onder de algemene voorwaarden:

- **te voldoen aan de bepalingen van Vlare II m.b.t. lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering en het afkoppelen van het regenwater.**
- **te voldoen aan de basisvoorwaarden van Pidpa-riolering volgens hoger beschreven cluster.**

onder de specifieke voorwaarden dat :

- **het goedgekeurde verkavelingsplan wordt nageleefd;**
- **de goedgekeurde voorschriften strikt worden gevolgd;**
- **alle kosten voor de aanleg van de wegenis en de nutsleidingen ten laste zijn van de verkavelaar;**
- **de voorwaarden vermeld in alle hoger vermelde externe adviezen strikt worden nageleefd;**
- **alle voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing d.d. 28/04/2015 in verband met het wegtracé en de bijhorende lastvoorwaarden dienen strikt nageleefd te worden.**
- **kavels 9, 10 en 11 worden weerhouden als bescheiden last in de zin van het grond- en pandendecreet;**
- **de verkavelaar met de gracht, zoals beschreven in het bezwaar van de aanpalende eigenaar, namelijk Smissestraat 69, rekening houdt en de afwatering van het aanpalende perceel, Smissestraat n° 69, garandeert;**
- **de bestaande voetweg n° 43 behouden blijft en verhard wordt met tegels**
- **er een erfdienstbaarheid van 1 m. breedte wordt voorzien op lot 9 teneinde een recht van doorgang te voorzien voor het bereiken van de achtertuin van lot 10.**

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

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

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

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

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

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

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

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

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

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

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

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn 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:

Dienst Ruimtelijke ordening | Laakdal

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college :

Jerry Verspreet
gemeentesecretaris

Tine Gielis
burgemeester

