

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag 2016/9 ingediend door Filip Vandamme, wonende te Begijnenstraat 57, 2300 Turnhout, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28 april 2016, werd ontvangen op 28 april 2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2016

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Arbeidsstraat ZN te Lier, en met kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 490 Y7, (afd. 2) sectie A 491 D2, (afd. 2) sectie A 492 C, (afd. 2) sectie A 494 A3, (afd. 2) sectie A 494 B3, (afd. 2) sectie A 495 D, (afd. 2) sectie A 525 B, (afd. 2) sectie A 527 N en (afd. 2) sectie A 527 S.

erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat:

de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 26 september 2016 het volgende beslist: .

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

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 21 oktober 2016.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag V2015/12 ingediend door Filip Vandamme voor wat betreft de verkavelingsaanvraag , gelegen Bogerse velden West Fase 2, gelegen Arbeidsstraat z/n, Kreeftstraat z/n, Pannenhuisstraat z/n, Zonstraat z/n en Ramstraat z/n, (afd. 2) sectie A nrs. 490 Y7 491 D2, 492 C, 494 A3, 494 B3, 495 D, 525 B, 527 N, 527 S voorziet het volgende:

Het verkavelingsontwerp voorziet de aanleg van nieuwe wegeninfrastructuur tussen de Zonstraat en de Kreeftstraat, deze straten staan in een hoek van 90° tov elkaar. Deze nieuwe straat krijgt ook een zijstraat eindigend op een pijpenkop. Er komt eveneens een nieuwe straat, eindigend op een pijpenkop vanaf de Leeuwstraat Het ontwerp van de rooilijn is heterogeen, de rooilijnbreedtes bedragen tussen de 12 m en de 15.50 m, ter hoogte van de pijpenkop 9 m en 15 m. Naast de weginfrastructuur zijn verschillende wadi's voorzien. Er zijn doorsteken voorzien voor zwakke weggebruikers naar de Arbeidstraat en naar het bestaande voet- en fietspad aan de retentiezone Lisperloop.

Er is een uitbreiding van een bestaand speelplein voorzien op het perceel kadastraal gekend als 2 A 492 d.

Er wordt een nieuwe rooilijn gevestigd. Er is grondafstand voorzien van de grond nodig voor het realiseren van deze rooilijn, voor de nieuwe weginfrastructuur en het lot bestemd voor uitbreiding speelpleintje, met een oppervlakte van 9597 m².

Deze volgens het plan 'verkaveling "Bogerse Velden West" fase 2, rooilijnenplan' met dossiernummer 2011043 dd 25/04/2016 van landmeter Filip Vandamme.

De verkavelaar werd behoorlijk gevolmachtigd door alle eigenaars.

Het verkavelingsontwerp voorziet 57 nieuwe loten, waarvan 3 loten voor tweegezinswoningen op loten 1 t/m 3, waarvan 4 loten voor meergezinswoningen 46 t/m 49 en waarvan 50 loten voor eengezinswoningen op loten 4 t/m 45 en 50 t/m 57. Voor de eengezinswoningen zijn 44 loten voorzien in halfopen bebouwing en 6 loten voor gesloten bebouwing. Voor de meergezinswoningen op kavels 46 tem 49 worden minimum 33 wooneenheden voorzien en maximum 75 wooneenheden.

De bouwlijn is voorzien op 5 m achter de rooilijn voor loten 2 t/m 47 en 50 t/m 57, op 10 m voor lot 48, op 6 m achter de rooilijn voor lot 49 en op 10 m achter de rooilijn voor lot 48. De bouwdiepte bedraagt 15 m voor de loten 1 t/m 3, 10 t/m 22, 26 t/m 45, 50 t/m 57 en 17 m voor de loten 4 t/m 9, 23 t/m 25, 46 t/m 49. De kroonlijsthoogte is voorzien op min 6.5 m en max 7 m tov de 0-pas van de woningen en de dakhelling op 45°.

De 0-pas is voor alle bouwblokken vastgelegd.

Voor de meergezinswoningen bedraagt de bouwdiepte 17 m (loten 46 t/m 49). Voor elk van deze loten zijn een maximaal aantal bouwlagen voorzien, nl. 2 + 1 voor lot 46, 4 + 1 voor lot 47, 5 + 1 voor lot 48 en 4 + 1 voor lot 49. Elke bouwlaag meet maximum 3.5 m, de bovenste teruggetrokken bouwlaag meet maximum 3.25 m.

Voor de eengezinswoningen is in de bouwrijpe zijtuinstrook een zone aangeduid voor een eventuele garage met een breedte van 3 m, op 5 m achter de voorgevelbouwlijn voor de loten 4 t/m 8, 10 t/m 13, 15, 16, 20, 21, 23, 27 t/m 34, 39 t/m 44, 52 t/m 57, op 3m achter de voorgevelbouwlijn voor loten 18, 25, ca. 6.5 m voor lot 17 en op 10 m voor lot 9. Buiten loten 1, 2 en 3 moeten deze garages verplicht uitgevoerd worden met een zadeldak tot op een diepte van 7 m.

De voortuinstroken worden aangehoogd tot aan de voorgevelbouwlijn voor de loten 1 t/m 22, 28 t/m 43, 48 en 49. Voor de rest zijn er geen reliëfwijzigingen toegestaan waardoor er achtertuinen behoorlijk lager liggen dan de 0 pas van de woning.

Volgens Art. 4.2.15 kan niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw.

De verkavelaar werd behoorlijk gevolmachtigd door alle eigenaars.

VOORGESCHIEDENIS

Het perceel ligt braak. Er zijn geen relevante vergunningen/weigeringen afgeleverd.

JURIDISCHE BEPALINGEN

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering in zitting van 27 maart 2009, 3 april 2009, 24 april 2009 en latere wijzigingsdecreten.

BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

1. Stedenbouwkundige bepalingen

1.1. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.

Het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en is in voege getreden sinds 7 september 2006.

De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften binnen de afbakening blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.

Het perceel is bovendien gelegen in het **PRUP 'Bogerse Velden'**, eveneens goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en in voege getreden sinds 7 september 2006. Het ligt in projectzone voor **stedelijk wonen. De voorgelegde verkavelingsaanvraag voorziet woonfuncties.**

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het PRUP

De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 7.4.5; van de Vlaamse Codex, gewestplanvervangend voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De bepalingen van het gewestplan zijn hier dus niet langer van toepassing.

1.2. Plannen van Aanleg

1.2.1 Bijzondere plannen van aanleg

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg

1.2.2 Verkavelingen

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
- De stedelijke parkeerverordening voor het parkeren van auto's en fietsen van 23 maart 2015, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 4 juni 2015;
- De gemeentelijke verordening detailhandel van 29 juni 2015, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van 1 oktober 2015;

1.3.1. Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

De aanvraag voorziet een aanleg van wegverharding van 4209 m². De aanvraag voorziet 57 kavels.

De aanvraag wordt beoordeeld in het advies van de gemeentelijke cel Integraal Waterbeleid onder punt 5.2.

1.3.2. Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.

1.3.3. De stedelijke parkeerverordening voor het parkeren van auto's en fietsen van 23 maart 2015, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 4 juni 2015.

Volgens de parkeerverordening is het voorgelegd ontwerp gelegen in de zone B en moeten volgende normen worden nageleefd inzake parkeerplaatsen voor wagens:

Autostaanplaatsen: min 1.3 en max 2 parkeerplaatsen per woning.

Er kunnen maximum 131 wooneenheden opgericht worden.

Er dienen minimaal 170 en maximaal 262 autostaanplaatsen voorzien te worden. De aanvraag voorziet in totaal 77 parkeerplaatsen voor 57 wooneenheden.

Voor de meergezinswoningen worden 98 parkeerplaatsen opgericht in de 4 projecten samen.

Voor de overige wooneenheden zijn er 52 parkeerplaatsen op de oprit, verplicht aan te leggen, en 32 parkeerplaatsen in het openbaar domein (minder dan 25% van 170).

Voor fietsen werd er niets voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de verordening mits:

Alle individuele projecten moeten voldoen aan de normen inzake het aantal fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen.

1.3.4. Het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing.

1.4. Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van het PRUP.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige bepalingen mits er wordt voldaan aan volgende voorwaarde:

Bij de uitvoering van de verkaveling moeten alle individuele projecten voldoen aan de normen inzake het aantal fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen.

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1. Beoordelingscriteria

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een gemeentelijk plan van aanleg waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van

handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

2.2. Ruimtelijke analyse

De aanvraag is gelegen binnen de Ring. Ten zuiden, ten westen en ten oosten van de aanvraag zijn woonwijken met voornamelijk eengezinswoningen gelegen in halfopen of gesloten bouwvorde, ten noorden van de aanvraag is een KMO-zone gelegen.

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie van wonen is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De densiteit van de verkaveling is in overeenstemming met het PRUP. De kavelgrootte van de ééngesinswoningen zijn aanvaardbaar. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften moeten lichtjes worden aangepast zodat het ontwerp zich op een goede manier inschaalt in de omgeving:

- 2.1.D Verschijningsvorm hoofdgebouwen, grondgebonden woningen:

In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw.

→ schrappen: met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw

→ aanvullen: met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.

- 2.1.C Bouwvolume hoofdgebouwen, grondgebonden woningen: Bouwhoogte (gemeten vanaf de 0-pas tot bovenkant goot): min 6.5 m en max 7 m.

→ schrappen: en max 7 m.

Tussen 9 en 13 m: max 7 m boven de 0-pas

→ vervangen door: max 6.5 m boven de 0-pas

Argumentatie: Het gabarit van de ééngesinswoningen is niet aanvaardbaar. Men voorziet een kroonlijsthoogte tot 7 m tov de 0-pas van de woningen. De 0-pas van de woningen ligt veelal 30 cm hoger dan de boordsteen van voorliggende weg, ten opzichte van de achtertuin kan dit oplopen tot 65 cm. De aanvraag voorziet dus een kroonlijsthoogte van ca. 7.30 tov de boordsteen van voorliggende weg en nog hoger tov de achtertuin. Een algemeen aanvaardbare bouwhoogte, rekening houdende met de isolatienormen, is 6.50 m tov het maaiveld voor ééngesinswoningen. Daarom wordt een billijke aanpassing voorgesteld van 6.50 m kroonlijsthoogte tov de 0-pas van de woning, dit is nog 6.80 m tov de boordsteen van voorliggende weg.

- Lot 3 heeft een speciale vorm, waarbij een klein stukje aan het perceel vooruit springt tov de rest van de rooilijn. Dit had beter mee gratis en onbelast afgestaan aan het openbaar

domein bij de vaststelling van de rooilijn. Dit is echter niet gebeurd, de beslissing van de gemeenteraad is reeds genomen.

- 3.1.B Inplanting hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwdiepte: Maximum zoals aangeduid op plan.

→ aanvullen met: maximum 15 m voor loten 47 en 49 en ingeplant op 6 m uit de rooilijn.

Argumentatie: De inplanting en gabarit van de meergezinswoningen op loten 47 en 49 zijn onaanvaardbaar.

- Op lot 49 voorziet men een bouwdiepte van 17 m, een voortuinstrook van 6 m en een achtertuinstrook van 6.31 m. Deze achtertuinstrook is minimaal. De voorschriften voorzien ook uitkragende terrassen van 1 m aan de voorzijde en van 1.5 m aan de achterzijde. De algemeen gehanteerde bouwdiepte voor meergezinswoningen is 15 m. Indien de aanvraag zich reduceert naar 15 m bouwdiepte, blijft een achtertuinstrook over van 9.31 m, wat een meer aanvaardbare tuinzone is voor een appartementsgebouw van deze omvang (4 + 1 bouwlagen, 42 m breed) met zijn uitkragende terrassen. Het naastgelegen lot 13 is een gezinswoning, het contrast wordt door de verminderde bouwdiepte gereduceerd.

- Op lot 47 voorziet men een bouwdiepte van 17 m, een voortuinstrook van 5 m en een achtertuinstrook van 8.71 m. Deze voortuinstrook is minimaal voor een appartementsgebouw van deze omvang (4 + 1 bouwlagen, 35.63 m breed). De voorschriften voorzien ook uitkragende terrassen van 1 m aan de voorzijde en van 1.5 m aan de achterzijde. Aan de overzijde van lot 47 staan kleine eengezinswoningen in gesloten bouwvorme en ééngeszinswoningen in halfopen bouwvorme uit de verkaveling. Het ontwerp schaalt zich niet op een goede manier in in de omgeving. De algemeen gehanteerde bouwdiepte voor meergezinswoningen is 15 m. Indien de aanvraag zich reduceert naar 15 m bouwdiepte, kan men een voortuinstrook van 6 m realiseren en blijft een achtertuinstrook over van 9.71 m, wat een meer aanvaardbare tuinzone is voor een appartementsgebouw van deze omvang met zijn uitkragende terrassen.

- Inplanting en gabarit van Lot 48 zijn wel aanvaardbaar, er zijn geen factoren zoals bovenstaande die maken dat de bouwdiepte beperkt moet worden. Achter de meergezinswoningen voorzien op lot 48 is geen bebouwing, maar bosgebied, retentiezone & KMO zone.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:

De extra aangegeven bouwlaag moet voor minimaal 2/3^e van het volume binnen de 45° regel opgericht worden.

→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitsprongen toegelaten, buiten het volume van de 45°-regel.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Terrassen:

→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitspringende terrassen mogelijk.

Argumentatie: Op lot 46 voorziet men een volume van 2 bouwlagen + 1 teruggetrokken bouwlaag. De inplanting en bouwdiepte kunnen aanvaard worden. Er dienen wel extra voorwaarden gesteld te worden om in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Aan de overzijde staan ééngeszinswoningen in gesloten bouwvorme onder hellend dak met beperkte dakbasis en nokhoogte, ingeplant op 5 m uit de rooilijn. Om met deze bestaande omgeving in overeenstemming te zijn, moet aan voorzijde van het bouwblok, de extra aangegeven bouwlaag binnen het volume van 45° opgericht worden, hier geldt de 2/3^e

regel niet, ook niet voor dakkapellen. Aan de voorzijde van dit bouwblok mogen geen uitspringende terrassen voorzien worden.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:

→ aanvullen met: De kroonlijst van het hoofdgebouw moet steeds duidelijk visueel aanwezig zijn, de materialen van de gevel mogen niet in hetzelfde vlak doorlopen in de extra bouwlaag. Argumentatie: Dit is nodig om de hoofdvolumes er niet nog groter te laten uitzien.

De aanvraag voorziet voor de rest in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

Worden in desbetreffend geval beoordeeld in het advies van Onroerend Erfgoed. In elk ander geval is dit niet van toepassing.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Mer-plicht

De stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening.

Het aanvraagdossier werd daarom getoetst aan de criteria van bijlage III van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM) en er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

Conclusie

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de verkavelingsvergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

Voorwaarden:

- 2.1.D Verschijningsvorm hoofdgebouwen, grondgebonden woningen:

In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw.

→ schrappen: met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw

→ aanvullen: met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.

- 2.1.C Bouwvolume hoofdgebouwen, grondgebonden woningen: Bouwhoogte (gemeten vanaf de 0-pas tot bovenkant goot): min 6.5 m en max 7 m.

→ schrappen: en max 7 m.

Tussen 9 en 13 m: max 7 m boven de 0-pas

→ vervangen door: max 6.5 m boven de 0-pas

- 3.1.B Inplanting hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwdiepte: Maximum zoals aangeduid op plan.

→ aanvullen met: maximum 15 m voor loten 47 en 49 en ingeplant op 6 m uit de rooilijn.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte: De extra aangegeven bouwlaag moet voor minimaal 2/3° van het volume binnen de 45° regel opgericht worden.

→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitsprongen toegelaten, buiten het volume van de 45°-regel.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:

→ aanvullen met: De kroonlijst van het hoofdgebouw moet steeds duidelijk visueel aanwezig zijn, de materialen van de gevel mogen niet in hetzelfde vlak doorlopen in de extra bouwlaag.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Terrassen:

→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitspringende terrassen mogelijk.

3. Decretale beoordelingselementen

3.1 Rooilijn

Codex: Art. 4.2.17. §2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

De rooilijn moet goedgekeurd zijn alvorens de verkaveling in het college kan goedgekeurd worden. De gemeenteraad heeft op 26/09/2016 de rooilijn vastgesteld.

3.2. Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De aanvraag is in overeenstemming met alle decretale beoordelingselementen.

4. Decreet Integraal Waterbeleid (DIWB)

Artikel 8 § 1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Dit artikel bepaalt dat de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Volgens artikel 8 § 3 DIWB is de adviesaanvraag verplicht zolang er nog geen waterbeheersplannen goedgekeurd zijn en er twijfel bestaat over het al dan niet optreden van een schadelijk effect.

Het watertoetsinstrument werd doorlopen. Hieruit blijkt dat de watertoets niet onmiddellijk leidt tot een positieve uitspraak. Er moet advies worden gevraagd aan:

- VMM, Afdeling Water
- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid
- Cel integraal waterbeleid

5. In te winnen adviezen

5.1. Verplichte adviezen

Volgens artikel 4.7.16. van de Vlaamse Codex wijst de Vlaamse regering de instanties aan die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikel 4.3.3 en 4.3.4. In voorkomend geval sorteren zij ook de gevolgen als bepaald in artikel 4.4.6., eerste lid, van deze codex of in artikel 11 § 4, vierde lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 4.3.3. van de Vlaamse Codex bepaalt dat indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 4.3.4. van de Vlaamse Codex bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het

licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex bepaalt dat in een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreeks ontsluiting van het monument.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen is van toepassing.

De instanties die overeenkomstig artikel 4.7.16 §1, respectievelijk 4.7.26 §4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om advies worden verzocht zijn:

- De entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met zorg van het onroerend erfgoed belast is, voor volgende aanvragen:**
 - a) aanvragen voor:
 - 1) verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
 - 2) de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
 - b) aanvragen voor nieuwbouwprojecten met een bebouwd oppervlak van 500 m² of meer in woongebieden en recreatiegebieden;
- De adviesinstanties, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.**
Dit werd reeds nagekeken in Hoofdstuk 4 Decreet Integraal Waterbeleid

5.2. Andere adviezen

- Cel Publieke ruimte (Geïntegreerd advies openbaar domein/mobiliteit/wegen / riolering/groen,...)**
- EANDIS**
- Cel Integraal Waterbeleid**

5.3. Toetsing aan de gevraagde verplichte adviezen

- Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd ontvangen op datum 18 juli 2016 en luidt als volgt:

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Lier, zoals beschreven in de aanvraag, is volgens de watertoetskaarten deels effectief overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat de verkaveling Bogerse Velden West fase 2. Het verkavelen in 57 kavels voor halfopen, gesloten bebouwing en meergezinswoningen. Het betreft hier een totale oppervlakte van 3.5 ha en 131 wooneenheden.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructie een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het betrokken perceel is effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart en is daarnaast gelegen in recent overstroomd gebied (ROG) en voor een deel in risicozone voor overstroming. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen. Er moet advies gevraagd worden bij de beheerder van de desbetreffende waterloop.

We wijzen erop dat er een beschrijvend bodemonderzoek is opgemaakt. Een beschrijvend bodemonderzoek wordt opgemaakt als er aanwijzingen zijn voor ernstige verontreiniging bv. door calamiteiten of door activiteiten op het perceel. De mogelijke verspreiding van de verontreiniging wordt daarbij onderzocht en de mogelijke blootstelling van mens en milieu wordt in kaart gebracht. Ook wordt bekeken of er voorzorgsmaatregelen en/of gebruiksbepalingen dienen genomen te worden. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele

voorwaarden die zijn opgenomen in het beschrijvend bodemonderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de verkaveling met wegenis minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Deze verordening legt op dat altijd en overal geïnfilteerd dient te worden tenzij wordt aangetoond dat dit niet haalbaar is. Een duidelijk rioleringsplan ontbreekt bij het dossier. Het is dan ook niet duidelijk op welke wijze de wadi's worden uitgevoerd. Volgens de hemelwateraanstiplijst worden er voldoende infiltratievoorzieningen aangelegd. De beschrijvende nota m.b.t. waterhuishouding spreekt echter over buffering met vertraagde afvoer, wat niet in overeenstemming is met de hemelwaterverordening. Er kan enkel akkoord gegaan worden met een buffering met vertraagde afvoer indien aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is of dat dit op een gemotiveerde wijze wordt opgelegd door de waterloopbeheerder waarin wordt aangegeven om welke wijze dat infiltratie onvoldoende garanties biedt om problemen te vermijden op het oppervlaktewaterstelsel. Verder is niet duidelijk hoe de wegenis wordt aangesloten op de wadi's. Heel wat wegenis is gelegen langs wadi's en/of grachten waardoor een bovengrondse toevoer mogelijk is, dewelke eveneens de infiltratiemogelijkheden maximaliseert. Tot slot willen we nog benadrukken dat een buffering met vertraagde afvoer voor de woningen geen enkele zin heeft omdat de aangesloten verharde oppervlakte te klein is en hier dus sowieso voor een infiltratievoorziening zal moeten gekozen worden.

Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit wordt er een gescheiden stelsel voorzien en wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande straatriolering. De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst en dit volgens artikel 4 van het besluit houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden. De wegenis die overgedragen wordt, moet dus op een efficiënte manier pesticidenvrij beheerd kunnen worden. De leidraad pesticidenvrij ontwerpen bundelt tips om verhardingen en groenzones op een efficiënte manier pesticidenvrij te beheren. Deze leidraad vindt u via <http://www.zonderisgezonder.be/aanleg-en-ontwerp>.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

De inbuizingen dienen zo veel als mogelijk beperkt te worden dus zich te beperken tot de inbuizing die noodzakelijk is voor bvb. opritten (max. 5 m per perceel).

De percelen zijn gelegen in aandachtsgebied Getijdenetes. Een belangrijke kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater is dan ook belangrijk binnen dit gebied. Het

afvalwater van de woningen moet dan ook op een correcte manier aangesloten worden op het openbare rioleringsnet in overeenstemming met de bepalingen van de zoneringsplannen en het GUP.

De verkaveling is voor een aanzienlijk deel gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. We verwijzen voor een analyse van dit aspect naar het advies van de bevoegde oppervlaktewaterbeheerder, in dit geval de dienst waterlopen van de provincie Antwerpen.

BESLUIT

De aanvraag wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarden:

- er moet verduidelijkt worden op welke wijze wordt ingezet op infiltratie of waarom op een onderbouwde wijze wordt gekozen voor buffering met vertraagde afvoer;
- de gebouwen dienen echter sowieso voorzien te worden van een infiltratievoorziening aangezien buffering met vertraagde afvoer voor dergelijke kleine oppervlaktes niet realiseerbaar is;
- het overstromingsaspect en de impact op het oppervlaktewatersysteem zal behandeld worden in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Antwerpen als bevoegd oppervlaktewaterbeheerder;

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem;
- Er moet tijdens de werken rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het beschrijvend bodemonderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen;
- de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II.
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het standpunt van VMM wordt bijgetreden. De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- ◆ **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van de VMM (ref WT 2016 G 0403) van 18/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:**
 - **er moet verduidelijkt worden op welke wijze wordt ingezet op infiltratie of waarom op een onderbouwde wijze wordt gekozen voor buffering met vertraagde afvoer;**

- **de gebouwen dienen echter sowieso voorzien te worden van een infiltratievoorziening aangezien buffering met vertraagde afvoer voor dergelijke kleine oppervlaktes niet realiseerbaar is;**
- **het overstromingsaspect en de impact op het oppervlaktewaterstelsel zal behandeld worden in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Antwerpen als bevoegd oppervlaktewaterbeheerder.**

- Het advies van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen werd ontvangen op datum 23 juni 2016 en luidt als volgt:

De aanvraag verloopt volgens de reguliere procedure.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 3,6 ha. Volgens de beschikbare inventarissen van Onroerend Erfgoed zijn in het gebied geen voorlopig of definitief beschermde archeologische sites aanwezig, noch vastgestelde archeologische zones, noch vondstlocaties van de Centrale Archeologische Inventaris. De ondergrond van het plangebied is gekarteerd als (matig) natte zandleembodem (bodemserie Ldc en Lhc). Proefsleuvenonderzoek op percelen in de nabije omgeving heeft geen waardevolle archeologische vindplaatsen aan het licht gebracht.

Uitgaande van de natte bodemkundige omstandigheden en de resultaten van archeologisch onderzoek op andere terreinen in de nabije omgeving is er een lage kans op het aantreffen van archeologische resten.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft daarom geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor dit project. Bij de uitvoering hoeft men, op de naleving van de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 2013 na, geen specifieke maatregelen te nemen voor het archeologisch erfgoed.

Het standpunt van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen wordt bijgetreden. De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- ◆ **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen (ref 4.002/12021/99.348) van 21/06/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:**

Bij de uitvoering hoeft men, op de naleving van de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 2013 na, geen specifieke maatregelen te nemen voor het archeologisch erfgoed.

- Het advies van Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid werd ontvangen op datum 18 juli 2016 en luidt als volgt:

WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

KENMERKEN WATERSYSTEEM

Waterloop nr. A.8.02, Lisperloop van 2de categorie

Atlas van de waterlopen

De percelen liggen aan de monding van de Lisperloop in de Duwijkloop.

Kadaster

De palen aan de linkeroever van de waterloop.

Waterloop nr. A.8.01, Duwijkloop van 2de categorie

Atlas van de waterlopen

De percelen zijn stroomafwaarts atlaspunt J.11 gelegen:

Vereiste bodembreedte: 1,00 m.

Opgenomen kruinbreedte: 2,00 m.

Kadaster

De palen aan de linkeroever van de verlegde waterloop.

Kaartgegevens

De percelen zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied en bufferzones, in een goedgekeurde verkaveling.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- wijziging van het overstromingsregime, aangezien gebouwd wordt in effectief overstromingsgevoelig gebied.

VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

Bouwafstanden – erfdienstbaarheden: **5m-zone**

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. Wanneer uitvoering van deze bepaling aanleiding kan geven tot ernstige ecologische schade, zal de Provincie hier in de praktijk afwijkingen op dulden.

Afsluitingen/Hagen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn en terugplaatsbaar zijn. Struikgewas dient tot op een hoogte van maximaal 1,50 m worden teruggesnoeid.

Verhardingen(opritten, terrassen,...) , leidingen en ondergrondse constructies

voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Beplantingen

De aanplanting van loofbomen langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de

bomen zodat stroken als zone van openbaar nut met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop volledig vrij worden gehouden;

2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10 m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de oevers van de waterlopen.

De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient echter steeds gevrijwaard te worden.

Reliëfwijziging.

Reliëfwijzigingen zijn verboden binnen de 5 m zone en dienen gecompenseerd te worden indien ze in effectief overstromingsgevoelig gebied gepland zijn.

Afstanden – waterkwaliteit: **1m-zone**

Binnen een afstand van minimaal een meter vanaf de kruin van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden, noch besproeid met biociden. Het Mestdecreet verbiedt bovendien elke bemesting binnen een strook van 10 m (GEN en GENO) of 5 m (overige gevallen) gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

Eigendom

De bedding van een waterloop van tweede categorie behoort toe aan de provincie.

Werken aan waterlopen

Het is verboden werken uit te voeren binnen de bedding van de onbevaarbare waterloop zonder stedenbouwkundige vergunning. Hieronder kan onder meer verstaan worden het optrekken of plaatsen van een constructie (overwelling, kruisen met nutsleiding, aansluiting, elke vaste constructie in de waterloop, oeverversteving) en reliëfwijzigingen (ophogen 5m-zone langs waterloop, verleggen, dempen of herprofilering van waterloop).

Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II.

Specifieke voorwaarden (art. 8§1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te **voorkomen/beperken** worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

4.2.1. Voor de wijziging van overstromingsregime

Het betrokken gebied is gelegen langs de verlegde Duwijkloop, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie die door de provincie wordt beheerd. Volgens de watertoetskaart zijn de percelen deels effectief overstromingsgevoelig. Om wateroverlast daar en stroomafwaarts te verminderen/voorkomen is het nodig het water op te houden aan de bron. Daarom moet er een infiltratievoorziening- en/of buffervoorziening worden aangelegd met een buffervolume minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte. Het ledigingsdebiet hiervan bedraagt maximaal 10 l/(s.ha). Dit wordt bij voorkeur bereikt door gebruik van een afvoerbegrenzer met constant debiet. Het is toegestaan, en zelfs aan te raden, dit bekken uit te rusten met een veiligheidsoverloop.

De plannen zijn opgemaakt volgens de op voorhand opgemaakte afspraken en voldoen hieraan.

Uit de modelleringstudie van de Duwijkloop blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 7,71 m TAW optreedt.

In de voorbesprekingen hebben we gewezen dat kelders zo veel mogelijk dienen vermeden te worden. Dit vinden we niet terug in de aanvraag.

We willen wijzen op het risico door schade als gevolg van wateroverlast in de ondergrondse verdieping, die bij eventuele, toekomstige overstromingen mogelijk kan onderlopen via inritten, doorgangen van leidingen, toegangen e.d. De aanleg van de ondergrondse garage moet dan ook vermeden worden. Indien de initiatiefnemer toch het risico wil nemen, wordt dan ook geadviseerd de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen om de mogelijke gevolgen van wateroverlast te beperken, zoals het beveiligen van de afwatering tegen terugslag vanuit het rioelstelsel, het voorzien van een drempel aan de ingang en eventueel het voorzien van pompen op de riolering. Best worden alle in- en uitgaande leidingen boven het overstromingsveilig peil van 8,00 m TAW geplaatst. Dergelijke maatregelen worden best al in de verkavelingsvoorschriften opgenomen.

Aandachtspunten:

- In de verkavelingsvoorschriften dienen maatregelen opgenomen te worden om in geval van overstroming schade in een eventuele (maar af te raden) kelder te voorkomen (of de plicht voor de bouwheer opgenomen te worden om deze te voorzien) (zie hierboven).

Volgens de plannen wordt het terrein deels opgehoogd maar wordt de ruimte voor water gecompenseerd in de grachten en wadi. De afspraken met onze dienst op dit vlak werden gerespecteerd.

TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- In de verkavelingsvoorschriften dienen maatregelen opgenomen te worden om in geval van overstroming schade in een eventuele (maar af te raden) kelder te voorkomen (of de plicht voor de bouwheer opgenomen te worden om deze te voorzien).

Het standpunt van Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden. De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- ◆ **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid (ref DWAD-2016-0601) van 14/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarden in punt 4 en 5 en:**
 - **In de verkavelingsvoorschriften dienen maatregelen opgenomen te worden om in geval van overstroming schade in een eventuele (maar af te raden) kelder te voorkomen (of de plicht voor de bouwheer opgenomen te worden om deze te voorzien).**
 - **Het is verboden op de loten met één- en tweegezinswoningen ondergrondse constructies te voorzien (kelders en zwembaden), uitgezonderd kruipruimten.**

5.5. Behandeling van de andere adviezen

- Het advies van Eandis werd ontvangen op datum 10 juni 2016 en luidt:

In de reglementering is duidelijk beschreven dat het opsplitsen naar meerdere loten onder de verkavelingreglementering vallen. Zolang aan deze voorwaarden niet voldaan is, dienen de woningen als niet aansluitbaar beschouwd te worden. Gelieve ons dan ook het document "Aanvraag voorwaarden verkaveling/bouwproject" aan Eandis te laten bezorgen. Eandis heeft verder geen opmerkingen.

Het advies over de voorgelegde aanvraag is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden van Eandis worden integraal toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning en moeten strikt worden nageleefd.

- Het advies van Cel Publieke Ruimte werd ontvangen op datum 2 september 2016 en luidt als volgt:

Het dossier werd afgestemd met het Technisch bureau op gebied van wegenisopbouw, rooilijn, waterhuishouding en groenvoorzieningen.

De aanvraag voldoet aan de opmerkingen van desbetreffende diensten en kan gunstig geadviseerd worden.

Het standpunt van Cel Publieke Ruimte wordt bijgetreden, er dienen geen extra voorwaarden opgelegd te worden in de vergunning.

- Het advies van Cel Integraal Waterbeheer werd ontvangen op datum 2 september 2016 en luidt als volgt:

Dit advies wordt uitgebracht overeenkomstig:

- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid;

- het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en eventuele latere wijzigingen.

Overeenkomstig artikel 7 § 1 van het uitvoeringsbesluit omvat het advies volgende gegevens:

- korte beschrijving en kenmerken van het watersysteem of bestanddelen ervan die kunnen worden beïnvloed door de vergunningsplichtige activiteiten waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- in voorkomend geval, een opsomming van de toepasselijke voorschriften van het waterbeheerplan of bij ontstentenis daarvan het waterhuishoudingsplan, en elk ander waterbeheerplan dat van toepassing is op het watersysteem of de bestanddelen ervan;
- een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd met het watersysteem waarbij de adviesinstantie, voor zover dat relevant is voor de vergunningsplichtige activiteit, ingaat op de aspecten vermeld in artikel 5 van het decreet, behalve indien de overheid haar vraag om advies uitdrukkelijk heeft beperkt tot één of meer van die aspecten;
- in voorkomend geval, een gemotiveerd voorstel van de voorwaarden en maatregelen om het schadelijk effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen, of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;
- de inachtneming bij de beoordeling en het voorstel, vermeld in 3° en 4°, van de relevante doelstellingen en de beginselen, bepaald in artikel 5,6 en 7 van het decreet.

Beschrijving en kenmerken van het watersysteem relevant voor het project

De locatie van de ingreep is volgens de watertoetskaart gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

De aanvraag is gelegen in het Netebekken en watert via de afgeschafte zijtak van de Duwijkloop af naar de Duwijkloop en vervolgens naar de Nete, een waterloop van eerste categorie, in beheer van Waterwegen en Zeekanaal.

Het bodemtype van het perceel betreft:

Lhc - Natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont – textuur L drainageklasse h;

Ldc - Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont – textuur L – drainageklasse d.

Voor infiltratie geschikte bodems zijn bodems met een textuur zand (Z) of lemig zand (S) en met een drainageklasse a,b of c.

Matig geschikt voor infiltratie zijn de bodems met een textuur zand (Z) of lemig zand (S) en met een drainageklasse d en tevens de bodems met textuur licht zandleem (P) of zandleem (L) en met een drainageklasse a,b,c of d.

De andere bodems zijn niet geschikt voor infiltratie omwille van hun ongunstige textuur namelijk leem (A), klei (E) of zware klei (U) en/of hun ongunstige drainageklasse (e tot en met i).

De bodem is bijgevolg niet geschikt voor drainage wegens de ongunstige drainageklasse en de hoge grondwaterstanden in het gebied. Voorkeur gaat uit naar hemelwateropvang.

Beoordeling en evaluatie van de voorgestelde ingreep op het watersysteem.

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 57 loten. De percelen zijn laaggelegen in de vallei van de Duwijkloop. Het hemelwater afkomstig van de wegenis wordt opgevangen in een wadi, dewelke werd aangelegd in de bedding van het afgeschafte gedeelte van de Duwijkloop.

Door het verkavelen van deze percelen zal het waterbergend vermogen van de vallei gereduceerd worden. Dit kan gecompenseerd worden door het voorzien van een voldoende grote opvangcapaciteit van afstromend hemelwater van verharde oppervlakken. Om overstromingen van toekomstige woningen tegen te gaan, is overstromingsvrij bouwen noodzakelijk, waarbij moet getracht worden om zo weinig mogelijk ophogingen te voorzien. Het voorzien van ondergrondse garages en constructies wordt in dit gebied afgeraden. Enerzijds door de hoge grondwaterstanden in het gebied en anderzijds door het overstromingsrisico. Maatregelen om schade tegen te gaan moeten opgenomen worden. Om toenemende afstroom van bebouwing en verharding tegen te gaan, moeten de infiltratie- en buffervoorzieningen voldoende ruim gedimensioneerd worden.

Voorwaarden en maatregelen

Hierbij wordt getracht om een antwoord te formuleren op volgende vraag:

Kunnen de (eventuele) schadelijke effecten worden vermeden door het opleggen van voorwaarden? Zo ja, welke voorwaarden zijn gepast?

Om schade door overstromingen op ondergrondse constructies tegen te gaan, moeten doorvoeropeningen en doorgangen van leidingen aangelegd worden op minstens 8.00 TAW. Rioleringen moeten voorzien worden van terugslagkleppen.

De infiltratie- en buffervoorzieningen moeten aangelegd worden met een buffervolume van minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte, waarbij het ledigingsdebiet beperkt moet worden tot 10l/s/ha;

Toetsing beoordeling en voorwaarden aan de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid

Conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid en wordt GUNSTIG geadviseerd, mits volgende voorwaarden worden opgelegd:

- **doorvoeropeningen en doorgangen van leidingen moeten aangelegd worden op minstens 8,00 m TAW. Rioleringen moeten voorzien worden van terugslagkleppen;**
- **de infiltratie en buffervoorzieningen moeten aangelegd worden met een buffervolume van minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte, waarbij het ledigingsdebiet beperkt moet worden tot 10l/s/ha;**

Het uitvoeren van de "watertoets" is gebaseerd op de objectieve beoordeling van de te verwachten (schadelijke) effecten. Hierbij werd nagegaan wat het effect is van de ingreep op het watersysteem. Het advies/resultaat van deze watertoets is, vooralsnog, niet bindend. De watertoets is bovendien één van de elementen die de vergunningverlenende overheid moet toelaten om op een gefundeerde wijze een oordeel te vellen over het al dan niet toekennen van de vergunning. Andere elementen (bijv. al dan niet voldoen aan de eventuele gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, specifieke gemeentelijke verordeningen, voorwaarden opgenomen in eventuele structuurplannen,

uitvoeringsplannen,...) die bij de beoordeling van de vergunning een rol kunnen spelen werden in de watertoets niet meegenomen.

Het standpunt van Cel Integraal Waterbeheer wordt bijgetreden. De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- ◆ **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Cel Integraal Waterbeheer (ref IW V2016/9) van 02/09/2015 na te leven, in het bijzonder met de daar vermelde voorwaarden:**
 - **doorvoeropeningen en doorgangen van leidingen moeten aangelegd worden op minstens 8,00 m TAW. Rioleringen moeten voorzien worden van terugslagkleppen;**
 - **de infiltratie en buffervoorzieningen moeten aangelegd worden met een buffervolume van minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte, waarbij het ledigingsdebiet beperkt moet worden tot 10l/s/ha.**

6. Openbaar onderzoek

6.1. Decretale bepalingen

Volgens artikel 4.7.15 §1 van de Vlaamse Codex bepaalt de Vlaamse Regering welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn ten allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26 §2.

4.7.15 §2. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Artikel 3 § 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2000 en 5 juni 2009, bepaalt dat bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, verkavelingsaanvragen dienen te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

6.2. Proces-verbaal van sluiting

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

7. Zaak der Wegen

Art. 4.2.17. §1. VCRO 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.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Art. 4.2.17. §2. VCRO Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De autonome beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over wegen in verkavelingen is een gemeentelijke aangelegenheid die exclusief aan de gemeenteraad is opgedragen. De gemeentelijke wegenis valt onder de in artikel 42 van het Gemeentedecreet bepaalde volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad om alle aangelegenheden van gemeentelijk belang te regelen. Onder de 'zaak der wegen' wordt verstaan het bepalen van het tracé en de uitrusting van de aan te leggen of te wijzigen wegen: rooilijnen, rijbanen, voetpaden, aanplanting, openbare nutsvoorzieningen...

In dit geval wordt aan de gemeenteraad van voorgelegd:

1. Vaststelling van de rooilijn
2. Wegenis- en rioleringsdossier

Op 25 januari 2016 heeft de gemeenteraad het wegenisdossier goedgekeurd volgens plannen met titel 'riolerings- en wegeniswerken in verkavelingsplan de Bogerse Velden West' met dossiernummer 017-002 dd. 05/10/2015 opgemaakt door studie bureau S. Bilt.

Op 26 september 2016 heeft de gemeenteraad de rooilijn vastgesteld volgens plan met titel 'verkaveling "Bogerse Velden West" fase 2, rooilijnenplan' met dossiernummer 2011043 dd 25/04/2016 van landmeter Filip Vandamme, met de bijhorende grondafstand met een oppervlakte van 9597 m² mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De private gronden welke binnen de rooilijn vallen, moeten door de aanvrager gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan en dit op eigen initiatief, waarbij de daaruit voortvloeiende notaris- en opmetingskosten volledig ten laste zijn van de aanvrager.
- De akte van grondafstand moet worden verleden vooraleer er met uitvoering van werken mag worden begonnen.

Het wegenis en rioleringsdossier voldoet aan de vereisten zoals bepaald in art. 4.2.17. § 1. en kan dan ook beschouwd worden als vergund samen met de verkavelingsvergunning.

ALGEMENE CONCLUSIE EN ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Aangezien de voorgelegde aanvraag voorwaardelijk in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex kan een gunstig advies gegeven worden onder volgende voorwaarden en lasten:

- **De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling na te leven mits aanpassingen als volgt:**
 - **2.1.D Verschijningsvorm hoofdgebouwen, grondgebonden woningen:**
In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw.
→ schrappen: met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw
→ aanvullen: met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.
 - **2.1.C Bouwvolume hoofdgebouwen, grondgebonden woningen: Bouwhoogte (gemeten vanaf de 0-pas tot bovenkant goot): min 6.5 m en max 7 m.**
→ schrappen: en max 7 m.
Tussen 9 en 13 m: max 7 m boven de 0-pas
→ vervangen door: max 6.5 m boven de 0-pas
 - **3.1.B Inplanting hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwdiepte: Maximum zoals aangeduid op plan.**
→ aanvullen met: maximum 15 m voor loten 47 en 49 en ingeplant op 6 m uit de rooilijn.
 - **3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:**
De extra aangegeven bouwlaag moet voor minimaal 2/3° van het volume binnen de 45° regel opgericht worden.
→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitsprongen toegelaten, buiten het volume van de 45°-regel.
 - **3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:**
→ aanvullen met: De kroonlijst van het hoofdgebouw moet steeds duidelijk visueel aanwezig zijn, de materialen van de gevel mogen niet in hetzelfde vlak doorlopen in de extra bouwlaag.
 - **3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Terrassen:**
→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitspringende terrassen mogelijk.
- **Voorwaarden van toepassing voor alles**
 - ◆ Bij de uitvoering van de verkaveling moeten alle individuele projecten voldoen aan de normen inzake het aantal fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen.
 - ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van de VMM (ref WT 2016 G 0403) van 18/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:
 - er moet verduidelijkt worden op welke wijze wordt ingezet op infiltratie of waarom op een onderbouwde wijze wordt gekozen voor buffering met vertraagde afvoer;

- de gebouwen dienen echter sowieso voorzien te worden van een infiltratievoorziening aangezien buffering met vertraagde afvoer voor dergelijke kleine oppervlaktes niet realiseerbaar is;
 - het overstromingsaspect en de impact op het oppervlaktewatersysteem zal behandeld worden in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Antwerpen als bevoegd oppervlaktewaterbeheerder.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen (ref 4.002/12021/99.348) van 21/06/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:
- Bij de uitvoering hoeft men, op de naleving van de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 2013 na, geen specifieke maatregelen te nemen voor het archeologisch erfgoed.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid (ref DWAD-2016-0601) van 14/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarden in punt 4 en 5 en:
- In de verkavelingsvoorschriften dienen maatregelen opgenomen te worden om in geval van overstroming schade in een eventuele (maar af te raden) kelder te voorkomen (of de plicht voor de bouwheer opgenomen te worden om deze te voorzien).
 - Het is verboden op de loten met één- en tweegezinswoningen ondergrondse constructies te voorzien (kelders en zwembaden), uitgezonderd kruipruimten.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Cel Integraal Waterbeheer (ref IW V2016/9) van 02/09/2015 na te leven, in het bijzonder met de daar vermelde voorwaarden:
- doorvoeropeningen en doorgangen van leidingen moeten aangelegd worden op minstens 8,00 m TAW. Rioleringen moeten voorzien worden van terugslagkleppen;
 - de infiltratie en buffervoorzieningen moeten aangelegd worden met een buffervolume van minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte, waarbij het ledigingsdebiet beperkt moet worden tot 10l/s/ha.
- ◆ De voorwaarden van Eandis worden integraal toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning en moeten strikt worden nageleefd.
- ◆ De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en aardgas strikt na te leven. Deze reglementering is raadpleegbaar op www.iveka.be.
- ◆ De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- ◆ De gemeenteraadsbeslissing van 26/09/2016 inzake vaststelling van de rooilijn strikt na te leven.

▪ **Lasten:**

- ◆ De private gronden welke binnen de rooilijn vallen, moeten door de aanvrager gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan en dit op eigen initiatief, waarbij de daaruit voortvloeiende notaris- en opmetingskosten volledig ten laste zijn van de aanvrager.
- ◆ De akte van grondafstand moet worden verleden vooraleer er met uitvoering van werken mag worden begonnen.
- ◆ De aanleg van wegenis en riolering zal gebeuren door een aannemer aangesteld door de stad op kosten van de verkavelaar.
- ◆ De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar.
- ◆ De kosten voor de aanleg van wegenis en riolering omvatten eveneens alle studiekosten voor opmaak van het wegenis- en rioleringsdossier en de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken zal volgen.
- ◆ De nodige financiële waarborg hiervoor dient gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze verleend door een bankinstelling voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.
- ◆ De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.
- ◆ De instrumenterende ambtenaar dient eveneens in de akte op te nemen dat géén stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan nadat de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken is gebeurd.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

openbaar onderzoek

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

Externe adviezen

De aangevraagde externe adviezen worden uitvoerig behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.

Watertoets

De watertoets wordt uitvoerig behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24 oktober 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- De voorwaarden vermeld in het 'Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar' na te leven;

De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling na te leven mits aanpassingen als volgt:

- 2.1.D Verschijningsvorm hoofdgebouwen, grondgebonden woningen:

In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw.

→ schrappen: met hetzelfde gevelmateriaal als de rest van het hoofdgebouw

→ aanvullen: met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.

- 2.1.C Bouwvolume hoofdgebouwen, grondgebonden woningen: Bouwhoogte (gemeten vanaf de 0-pas tot bovenkant goot): min 6.5 m en max 7 m.

→ schrappen: en max 7 m.

Tussen 9 en 13 m: max 7 m boven de 0-pas

→ vervangen door: max 6.5 m boven de 0-pas

- 3.1.B Inplanting hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwdiepte: Maximum zoals aangeduid op plan.

→ aanvullen met: maximum 15 m voor loten 47 en 49 en ingeplant op 6 m uit de rooilijn.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:

De extra aangegeven bouwlaag moet voor minimaal 2/3° van het volume binnen de 45° regel opgericht worden.

→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitsprongen toegelaten, buiten het volume van de 45°-regel.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Bouwhoogte:
→ aanvullen met: De kroonlijst van het hoofdgebouw moet steeds duidelijk visueel aanwezig zijn, de materialen van de gevel mogen niet in hetzelfde vlak doorlopen in de extra bouwlaag.

- 3.1.C. Bouwvolume, hoofdgebouwen, meergezinswoningen: Terrassen:
→ aanvullen met: Op lot 46 zijn aan de voorzijde van het bouwblok geen uitspringende terrassen mogelijk.

▪ **Voorwaarden van toepassing voor alles**

- ◆ Bij de uitvoering van de verkaveling moeten alle individuele projecten voldoen aan de normen inzake het aantal fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van de VMM (ref WT 2016 G 0403) van 18/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:
 - er moet verduidelijkt worden op welke wijze wordt ingezet op infiltratie of waarom op een onderbouwde wijze wordt gekozen voor buffering met vertraagde afvoer;
 - de gebouwen dienen echter sowieso voorzien te worden van een infiltratievoorziening aangezien buffering met vertraagde afvoer voor dergelijke kleine oppervlaktes niet realiseerbaar is;
 - het overstromingsaspect en de impact op het oppervlaktewaterstelsel zal behandeld worden in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Antwerpen als bevoegd oppervlaktewaterbeheerder.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen (ref 4.002/12021/99.348) van 21/06/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarde:
 - Bij de uitvoering hoeft men, op de naleving van de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 2013 na, geen specifieke maatregelen te nemen voor het archeologisch erfgoed.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid (ref DWAD-2016-0601) van 14/07/2016 na te leven, in het bijzonder met de specifieke voorwaarden in punt 4 en 5 en:
 - In de verkavelingsvoorschriften dienen maatregelen opgenomen te worden om in geval van overstroming schade in een eventuele (maar af te raden) kelder te voorkomen (of de plicht voor de bouwheer opgenomen te worden om deze te voorzien).
 - Het is verboden op de loten met één- en tweegezinswoningen ondergrondse constructies te voorzien (kelders en zwembaden), uitgezonderd kruipruimten.
- ◆ De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Cel Integraal Waterbeheer (ref IW V2016/9) van 02/09/2015 na te leven, in het bijzonder met de daar vermelde voorwaarden:

- **doorvoeropeningen en doorgangen van leidingen moeten aangelegd worden op minstens 8,00 m TAW. Rioleringen moeten voorzien worden van terugslagkleppen;**
- **de infiltratie en buffervoorzieningen moeten aangelegd worden met een buffervolume van minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte, waarbij het ledigingsdebiet beperkt moet worden tot 10l/s/ha.**
- ◆ **De voorwaarden van Eandis worden integraal toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning en moeten strikt worden nageleefd.**
- ◆ **De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en aardgas strikt na te leven. Deze reglementering is raadpleegbaar op www.iveka.be.**
- ◆ **De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.**
- ◆ **De gemeenteraadsbeslissing van 26/09/2016 inzake vaststelling van de rooilijn strikt na te leven.**
- **Lasten:**
 - ◆ **De private gronden welke binnen de rooilijn vallen, moeten door de aanvrager gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan en dit op eigen initiatief, waarbij de daaruit voortvloeiende notaris- en opmetingskosten volledig ten laste zijn van de aanvrager.**
 - ◆ **De akte van grondafstand moet worden verleden vooraleer er met uitvoering van werken mag worden begonnen.**
 - ◆ **De aanleg van wegenis en riolering zal gebeuren door een aannemer aangesteld door de stad op kosten van de verkavelaar.**
 - ◆ **De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar.**
 - ◆ **De kosten voor de aanleg van wegenis en riolering omvatten eveneens alle studiekosten voor opmaak van het wegenis- en rioleringsdossier en de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken zal volgen.**
 - ◆ **De nodige financiële waarborg hiervoor dient gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze verleend door een bankinstelling voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.**
 - ◆ **De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.**
 - ◆ **De instrumenterende ambtenaar dient eveneens in de akte op te nemen dat géén stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan nadat de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken is gebeurd.**

- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).

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. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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:

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

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

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

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

De secretaris,

Katleen Janssens

voor de burgemeester,

Walter Grootaers
schepen

