

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Ro/2482

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 52
2018 ANTWERPEN
T 03 224 65 20
www.omgevingvlaanderen.be

Stadsbestuur Turnhout
Campus Blairon200
2300 TURNHOUT

STAD
25 MEI 2018
TURNHOUT

uw bericht van
16/08/2017

contactgegevens
Sven Corens
sven.corens@vlaanderen.be
03 224 65 38

ons kenmerk
5.00/13040/1230480.1

datum

uw kenmerk
RO/1833/CH

bijlagen
beslissing + plan(nen)

23 MEI 2018

Betreft: **BESLISSING OVER UW VERKAVELINGSAANVRAAG**
ligging: Jozef Simonslaan ZN / Klaproosstraat ZN te 2300 Turnhout
kadastraal: Turnhout: 3° afd., sectie O, nummer(s): 272H
onderwerp: Het verkavelen van gronden in 9 kavels voor gegroepeerde bebouwing.
Aanvrager(s): Stadsbestuur Turnhout met als adres Campus Blairon .200 te Turnhout

Geachte,

Op 22/08/2017 ontving ik uw aanvraag, ingediend overeenkomstig de bijzondere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hierbij vindt u mijn beslissing.

Als uitvoering van artikel 5.1.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening worden de gegevens van deze beslissing geregistreerd in het vergunningenregister binnen een termijn van vijf werkdagen na ontvangst van deze beslissing. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die overgemaakt worden.

Hoogachtend,



De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar,
Tom Van Rensbergen

DEPARTEMENT OMGEVING ANTWERPEN
ANNA BIJNSGEBOUW

VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door Stadsbestuur Turnhout met als adres Campus Blairon 200 te 2300 TURNHOUT ontvangen op 22/08/2017.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Jozef Simonslaan ZN / Klapproosstraat ZN te 2300 TURNHOUT en met als kadastrale omschrijving TURNHOUT: 3^e afd., sectie O, nummer: 272H.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden in 9 kavels voor gegroepeerde bebouwing.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is ontvankelijk bevonden op basis van artikel 4.7.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag:

Het project noodzaakt de aanleg of de wijziging van bestaande gemeentewegen. De gemeenteraad van TURNHOUT besloot in vergadering van 29 januari 2018 tot aanvaarding van de nieuwe wegen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Turnhout (KB 30/09/1977) gelegen in een **woongebied**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 04/06/2004.

Dit plan bevat de afbakeningslijn en bestemmingswijzigingen, inrichtings- en beheersmaatregelen voor bepaalde gebieden noodzakelijk voor de realisatie van elementen van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. Binnen de afbakeningslijn geldt volgend stedenbouwkundig voorschrift:

Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Turnhout. Met uitzondering van de deelplannen waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg (BPA), noch binnen de begrenzing van een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Art. 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

De afbakeningslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout", vastgesteld door de Vlaamse Regering dd. 04/06/2004 heft het onderliggende gewestplan Turnhout niet op.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

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

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De gemeenteraad van TURNHOUT besloot op 29 januari 2018 tot aanvaarding van de aanleg van nieuwe wegen:

"De gemeenteraad beslist de zaak der wegen van voorliggende verkavelingsaanvraag goed te keuren mits aan de volgende voorarde en last voldaan wordt:

VOORWAARDEN:

De voorwaarden uit het advies van Telenet en Eandis moeten strikt nageleefd worden.

LASTEN:

- *Alle kosten voor de uitbreiding of aanleg van nutsvoorzieningen (Eandis, Pidpa, Telenet en Proximus), moeten betaald zijn vooraleer er individuele kavels verkocht kunnen worden.*

De gemeenteraad beslist om het college van burgemeester en schepenen op te dragen deze voorwaarden en lasten op te nemen in de verkavelingsvergunning (mocht het schepencollege beslissen een vergunning af te leveren)."

EXTERNE ADVIEZEN

Er werden geen externe adviezen gevraagd.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaansvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente TURNHOUT voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 27 oktober 2017 tot en met 25 november 2018. Er werd **één bezwaar** ingediend.

Het bezwaarschrift handelt over de volgende onderwerpen:

1. De woning Klaproosstraat 1 heeft een garage met een andere look dan de moderne hedendaagse uitvoeringen van garages. Het is de eerste garage die in de verkaveling Klaproosstraat gelegen is. Zo heeft de bestaande garage een dakrand aan de linkerzijde, onder de vorm van een betonnen oversteek van ongeveer 20cm. Tegen die muur met oversteek zou de garage op lot 9 gebouwd worden. Dit kan alleen maar als de oversteek wordt aangepast.
2. In de linker zijgevel van de garage is er tevens een ijzeren deur die toegang geeft tot een elektrische centrale voor nutsvoorzieningen in de bestaande sociale verkaveling. Binnen in de garage is er een nis gemetst rond die elektrische centrale.
3. Deze twee punten zorgen ervoor dat er een belangrijke meerkost ontstaat voor de eventuele eigenaar van lot 9 om die toestand te wijzigen.
4. Door het optrekken van de garage op lot 9 tegen de bestaande garage Klaproosstraat 1, zal deze woning niet meer halfopen zijn, maar gekoppeld worden aan de nieuwe verkaveling. Het perceel van de bezwaarindieners verandert hierdoor van halfopen bebouwing naar gesloten bebouwing, wat een belangrijke minwaarde geeft voor hun woning.
5. Esthetisch gezien maakt de garage van de bezwaarindieners deel uit van de vroegere verkaveling, met zijn charme en gelijkheid aan vorm en uitzicht. Een groene buffer, zoals het nu is, zou een esthetisch goede scheiding vormen tussen beide verkavelingen.

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Dit punt van bezwaar kan pas ten gronde worden beoordeeld bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de oprichting van de woning op het lot 9. Het verkavelingsplan en de -voorschriften laten enkel toe de zone B te bebouwen tot tegen de perceelsgrens. Hierbij worden in de verkavelingsvoorschriften o.a. de maximale bouwhoogte en de te gebruiken materialen vastgelegd. De voorschriften doen echter geen uitspraak over de architecturale en de bouwtechnische uitwerking van de op te richten constructies op lot 9. Sowieso dient de aansluiting van de constructie in de zone B op de bestaande garage in samenspraak te gebeuren met de eigenaars van de woning Klaproosstraat 1. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
2. Uit de aangevoerde bewijsstukken (foto's) bij het ingediende bezwaarschrift blijkt dat er zich in de zijgevel van de garage van de woning Klaproosstraat 1 een toegangsdeur tot een elektriciteitskast bevindt. Uit mailverkeer tussen de stad Turnhout en Eandis blijkt echter dat deze laagspanningskast werd verwijderd en dus niet langer in gebruik is. Eandis geeft de toestemming om abstractie te maken van deze elektriciteitskast en de op het plan aangeduide zone B op lot 9 volledig te benutten. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Het bezwaar m.b.t. een mogelijke meerkost voor de toekomstige bewoners van lot 9 betreft geen stedenbouwkundig argument.
4. De woning Klaproosstraat 1 blijft, ook na goedkeuring van de onderhavige verkavelingsaanvraag, een halfopen bebouwing, aangezien het hoofdgebouw zich met één gevel op rechter perceelsgrens bevindt. Het koppelen van garages (of lage volumes) bestaande uit één bouwlaag onder een plat dak, maakt van de woning Klaproosstraat 1 geen gesloten bebouwing. De mogelijke waardevermindering van de woning van de bezwaarindieners als gevolg van de nieuwe verkaveling betreft geen stedenbouwkundig argument. Het bezwaar wordt niet weerhouden.
5. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat het aanbouwen tegen de bestaande garage van de bezwaarindieners geen afbraak aan esthetisch karakter van de vroegere verkaveling/sociale woonwijk.
Het te verkavelen perceel is gelegen in het centrum van Turnhout, waar een verdichting van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en zelfs aangewezen is. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving. Het is vanuit deze optiek op deze locatie – in het woongebied in het centrum van de stad – immers niet aangewezen groene (buffer)zones te voorzien die niet onmiddellijk woningbouw tot doel hebben. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

HISTORIEK

Nihil.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- **de bestaande toestand:** Het projectgebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de stadskern van Turnhout, net binnen de ring. Het te verkavelen terrein is gelegen op de hoek van de Klaproosstraat en de Jozef Simonslaan. Beiden straten betreffen voldoende uitgeruste gemeentewegen, voorzien van een asfaltverharding.
De verkaveling is gelegen te midden van een sociale woonwijk daterend uit de jaren '60 van vorige eeuw. De wijk is opgebouwd uit gegroepeerde eengezinswoningen, gecombineerd met tweewoonsten, type bungalows. Op het te verkavelen terrein bevond zich tot voor kort een kleuterschooltje. Zowel de gebouwen van het schooltje als de speelplaats werden inmiddels verwijderd. Op de hoek van de Klaproosstraat en de Jozef Simonslaan bevindt zich momenteel enkel nog een conciërgewoning.
- **de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:** Voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van het terrein in 9 kavels voor halfopen en gesloten eengezinswoningen – met inbegrip van zorgwoningen – waarvan zes kavels gericht zijn naar de Jozef Simonslaan (kavels 1 t.e.m. 6) en drie kavels gericht naar de Klaproosstraat (kavels 7, 8 en 9).
De stroken voor hoofdgebouwen van de kavels langs de Jozef Simonslaan worden ingetekend op de rooilijn van de voorliggende weg; de stroken voor hoofdgebouw van de kavels 7, 8 en 9 bevinden zich op maximum 3 meter uit de rooilijn van de Klaproosstraat. De stroken voor hoofdgebouwen (zone A) hebben op alle kavels een diepte van 10 meter. Tot een diepte van 15 meter voorziet het verkavelingsplan een zone B. Deze zone heeft tot doel om een aanbouw te voorzien, bestaande uit één bouwlaag onder een plat dak.

WATERTOETS

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke stedenbouwkundige aanvraag en verkavelingsaanvraag. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Uit de uitgevoerde watertoets bleek dat geen adviezen dienden gevraagd te worden.

De toekomstige stedenbouwkundige aanvragen dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAAANBOD

Er dient geen bescheiden woonaanbod te worden gerealiseerd, aangezien de oppervlakte van het te verkavelen terrein kleiner is dan 0,5 hectare en er minder dan 10 kavels voor woningbouw worden voorzien.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- **functionele inpasbaarheid:**
De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 9 kavels voor halfopen en gesloten eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan en met de bestaande bebouwing in de omgeving. Bijgevolg dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat de voorliggende aanvraag functioneel inpasbaar is.
- **mobiliëtsimpact:**
Enkel de hoekkavels (kavels 1, 6, 7 en 9) hebben de mogelijkheid om binnen de op het verkavelingsplan voorziene zones een autostaanplaats te voorzien. De overige kavels dienen te parkeren op het openbaar domein. Er lijkt momenteel geen parkeerproblematiek in de wijk te zijn, zodat in alle redelijkheid dient te worden gesteld dat de mobiliteitsimpact als gevolg van deze verkaveling beperkt zal zijn.
- **schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:**
De kaveloppervlakte varieert van 138m (kavels 2 t.e.m. 5) tot 396m (kavel 7). De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt 2071m². Er worden 9 kavels voor woningbouw voorzien, wat neerkomt op een dichtheid van ca. 43 woningen per/ha, wat op deze locatie aanvaardbaar is. De ruimtelijke draagkracht wordt geenszins overschreden. De voorgestelde bebouwing blijft op schaal van de omgeving.
- **visueel-vormelijke elementen:**
De bestaande wijk kenmerkt zich door overwegend gegroepeerde bebouwing met een profiel van twee bouwlagen onder zadeldak; de gekoppelde bungalows hebben een profiel van één bouwlaag onder een lessenaarsdak.
Zone A dient voor 100% bebouwd te worden. De kroonlijsthoogte van de op te richten woningen bedraagt op alle kavels verplicht 6,2 meter. De woningen worden allen afgedekt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 11,2 meter, waarbij de nok op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn gelegen is.
Zone B heeft een profiel van één bouwlaag onder plat dak. Deze zone dient niet verplicht te worden bebouwd.

-
- **cultuurhistorische aspecten:**
Het te verkavelen terrein paalt aan de "sociale woonwijk Jozef Simons", als bouwkundig geheel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het te verkavelen terrein is echter buiten de afbakening ervan gelegen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat de voorliggende aanvraag geen invloed heeft op de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.
 - **het bodemreliëf:**
Het betreft een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet worden toegestaan.
 - **hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:**
De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. Er worden voldoende ruime afstanden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegnahme van licht of privacy te voorkomen.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BIJGEVOLG WORDT OP **23 MEI 2018** HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager voor de kavels 1 t.e.m. 9, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- De door de aanvrager opgestelde verkavelingsvoorschriften dienen strikt te worden toegepast;
- De bepalingen gesteld in de gemeenteraadsbeslissing d.d. 29/01/2018 dienen strikt te worden nageleefd.

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

Te Antwerpen,



De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar,
Tom Van Rensbergen



Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning

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.

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

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

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

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

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

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

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

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

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

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

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

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

1° (...)

6° een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen;

7° de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 4.2.16. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

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

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

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.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Art. 4.8.2. De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:

- 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
- 2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-builtattest;
- 3° registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-buittatetest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

2° wat betreft valideringsbeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;

3° wat betreft registratiebeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. 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.

Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de het adres: www.ruimtelijkeordering.be.