

=====
VERKADELING WOONERF "DE MYSTIEKERS"
=====

Het jaar tweeduizend achttien.

Op drieëntwintig januari.

Te Gent, Kortrijksesteenweg 1147, op het kantoor.

Voor Ons, **Stijn RAES**, notaris te Gent.

VERSCHIJNEN:

1. De heer **VANDERGHINSTE Omer Jean Marie Pierre**, geboren te Kortrijk op 26 juni 1964 (rijksregisternummer 64.06.26-453.56), en zijn echtgenote mevrouw **STRUYE de SWIELANDE Caroline Beatrice André Marie Hubert Ghislain**, geboren te Gent op 28 februari 1966 (rijksregisternummer 66.02.28-362.04), samen wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Leieriggestraat 2.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen blijkens akte verleden voor notaris Jacques De Strycker, destijds te Lier op 26 juli 1989, ongewijzigd tot op heden, zo zij verklaren.

2. De naamloze vennootschap "**DANOM**", met maatschappelijke zetel te 8510 Kortrijk (Bellegem), Kwabrugstraat 5; 0433.642.458 RPR Gent, afdeling Kortrijk.

Oppericht blijkens akte verleden voor notaris Antoon Dusselier-De Brabandere, destijds te Meulebeke op 8 maart 1988, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 april 1988 onder nummer 880401-012.

3. De naamloze vennootschap "**ROMDA**", met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Leieriggestraat 2, BTW BE 0466.001.658 RPR Gent, afdeling Gent.

Oppericht blijkens akte verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, te Kortrijk, op 29 april 1999, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 1999 onder nummer 990513-306.

Waarvan de statuten sindsdien niet meer gewijzigd werden.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

VOLMACHT

De verschijners sub 1., 2. en 3. zijn alhier vertegenwoordigd door de heer Patrick ANGLADE, hierna genoemd, in uitvoering van de volmacht opgenomen in de akte, verleden voor ondergetekende notaris Raes, op 12 december 2016, waarvan een afschrift hierbij gevoegd wordt, om samen met deze verkavelingsakte overgeschreven te worden op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

en

4. De naamloze vennootschap "IMMOFLANDRIA", met maatschappelijke zetel te 9230 Wetteren, Cederdreef 9, BTW BE 0400.152.615 RPR Gent, afdeling Dendermonde.

Opggericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, blijktens akte verleden voor notaris Christian Van Innis, destijds te Zingem op 22 juli 1959, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 augustus 1959 onder nummer 23.907.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden, waaronder omvorming van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap, blijktens proces-verbaal opgemaakt door meester Steven Verbist, geassocieerd notaris, te Gent (Oostakker), op 30 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2015 onder nummer 15060765.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door één van haar gedelegeerd-bestuurders, alleen handelend, te weten: de heer ANGLADE Patrick, wonende te 1700 Dilbeek, Kerkberg 19; tot die functie benoemd bij proces-verbaal opgemaakt door meester Steven Verbist, geassocieerd notaris, te Gent (Oostakker), op 30 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2015 onder nummer 15060765.

Hierna genoemd "de bouwheer".

Hierna ook samen genoemd "de verkavelaar" of "de eigenaar van de goederen".

Dewelke, ondergetekende Notaris verzocht heeft overeenkomstig artikel 5.2.3 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, de verdelingsakte van de hiernagemelde verkaveling op te stellen als volgt:

VOORAFGAANDELIJK VERKLAREN ZIJ:

- dat bij akte, verleden voor notaris Yves Tytgat, destijds te Gent, op 27 oktober 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder referte 68-T-10/11/2015-15988, door de verschijners sub 1/ tot en met 3/ (de grondeigenaar) aan de vennootschap "IMMOFLANDRIA" (de bouwheer) een toelating tot bouwen, afstand recht van natrekking en recht van opstal werd verleend voor een periode tot uiterlijk 28 februari 2019 voor het oprichten van het woonerf "DE MYSTIEKERS", op hierna vermelde gronden;
- dat voormelde verzaking aan het recht van natrekking met toelating tot bouwen (opstal) werd toegestaan voor een periode eindigend uiterlijk DERTIG (30) maanden na aflevering van de hierna vermelde definitieve en niet meer voor beroep vatbare stedenbouwkundige vergunningen (tenzij intussen tussen beide partijen anders is overeengekomen), doch met een uiterste datum van 28 februari 2019, welke datum de definitieve datum is;

- dat bij akte, verleden voor ondergetekende notaris Raes op 12 december 2016 tussen de verschijners een akte werd verleden inhoudende "nederlegging plannen/splitsing/vaststelling loten/bijzondere voorwaarden/volmacht woonerf "DE MYSTIEKERS" te Sint-Martens-Latem", welke akte, samen met de bijlagen één geheel zullen uitmaken met huidige verkavelingsakte, en er samen, als één geheel, zal mee overgeschreven worden op het tweede hypotheekkantoor te Gent;

- dat op hierna beschreven grond op eigen risico en onder zijn verantwoordelijkheid, door de bouwheer, een bouwproject zal gerealiseerd worden, zijnde het woonerf "DE MYSTIEKERS";

- dat hiervoor volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door de gemeente Sint-Martens-Latem:

- op 27 mei 2016 onder referte 44064-G-2016.063 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages";
- op 9 september 2016 onder referte 44064-g-20166.133 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-2016.063)

welke beide vergunningen gehecht werden aan de akte van 12 december 2016.

I. BESCHRIJVING VAN DE TE VERKAVELLEN GOEDEREN

GEMEENTE SINT-MARTENS-LATEM

(EERSTE AFDELING)

1. Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Latemstraat 103, bekend sectie B, nummer 364/F P0000, met een oppervlakte van achttien are zeven centiare (18a 07ca).

2. Een perceel bouwgrond, gelegen Latemstraat (voorheen Latemstraat 101), bekend sectie B, nummer 369/H P0000, met een oppervlakte van twintig are vijftientig centiare (20a 25ca).

Opmerking: de grondeigenaar doet opmerken dat het strookje grond, aan de straat gelegen, en gekend onder perceelnummer 369G P0000 groot 74m², en thans in gebruik als fiets- en voetpad, zijn eigendom niet is, en dus niet begrepen is in de verzaking recht van natrekking én huidige verkaveling.

OPMETING

Zoals de verkaveling DE MYSTIEKERS en de hierna opgesomde loten zijn aangeduid op een plan, opgesteld door Architect Xavier Donck te 9000 Gent, Einde Were 106, op 11 april 2017.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44064-10301 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Gelet op de opnames in de databank, verzoeken de partijen de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

II. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed sub 1/ (perceel 364/F P0000) behoort toe aan de heer VANDERGHINSTE Omer Jean voor 5% en de naamloze vennootschap "DANOM" voor 95% om het aangekocht te hebben jegens 1/ mevrouw VAN KERSCHAEVER Maria Alice, weduwe van de heer De Rese Albert, te Sint-Martens-Latem; 2/ de heer DE RESE Fredy Achille Jozef, te Kruishoutem; 3/ mevrouw DE RESE Linda Mathilde Francine, te Deinze; 4/ de heer DE RESE Heddy Georges Etienne, te Wetteren en 5/ de heer DE RESE Willy Arthur Carlos, te Deinze, ingevolge proces-verbaal van toewijs verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 24 maart 2004 gevolgd door een akte kwijting verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 14 mei 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 19 mei 2004 onder referte 68-T-19/5/2004-05463.

Voorschreven onroerend goed (percelen 363/A en 365/A) behoorden oorspronkelijk toe aan de heer DE RESE Albert Achiel, echtgenoot in tweede huwelijk van mevrouw VAN KERSCHAEVER Maria, ingevolge de nalatenschap van zijn moeder, mevrouw LEBEER Maria, echtgenote van de heer DE RESE Achiel, ab intestat overleden te Sint-Martens-Latem op 27 september 1967, nalatende voor enige en reservataire erfgenaam, haar overlevende echtgenoot, de heer DE RESE Achiel, en haar drie kinderen, te weten 1) mevrouw DE RESE Alice, 2) de heer DE RESE Albert en 3) DE RESE Marguerite.

Bij akte verleden voor notaris Arnold Vandersloten, destijds te Sint-Martens-Latem, op 23 februari 1968, heeft genoemde heer DE RESE Achiel zuiver en eenvoudig verzaakt aan alle voordelen van gift alsmede aan het recht van vruchtgebruik op de nalatenschap van zijn overleden echtgenote, mevrouw LEBEER Maria, voornoemd. Vervolgens heeft de heer DE RESE Achiel bij akte verleden voor zelfde notaris Arnold Vandersloten op 2 maart 1968, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 26 maart nadien, boek 3984, nummer 43, schenking gedaan aan zijn 3 voornoemde kinderen van zijn onverdeelde helft in volle eigendom, welke hij bezat in voorbeschreven goed.

Bij akte afstand-toebedeling verleden voor notaris Arnold Vandersloten, voornoemd, op 27 maart 1968, overgeschreven alsvoren op 8 april 1968, boek 4002, nummer 5, deden mevrouw DE RESE Alice en mevrouw DE RESE Marguerite afstand van hun onverdeelde rechten in de goederen, perceelnummers 364/E, 365/A en 363/A, en werden deze goederen toebedeeld aan de heer DE RESE Albert en werd het (vroegere) perceelnummer 305/A toebedeeld aan mevrouw DE RESE

Alice en de heer DE RESE Albert, aan elk de onverdeelde helft in volle eigendom.

Bij akte afstand-verkoop verleden voor notaris Arnold Vandersloten, voornoemd, op 9 mei 1977, overgeschreven alsvoren op 17 mei 1977, boek 1914, nummer 15, deed mevrouw DE RESE Alice afstand van haar onverdeelde helft in het perceelnummer 305/A, aan haar broer de heer DE RESE Albert.

De heer DE RESE Albert is ab intestat overleden te Gent op 24 december 2002, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote, mevrouw VAN KERSCHAEVER Maria, voornoemd, voor de geheelheid in vruchtgebruik en zijn vier kinderen uit zijn eerste huwelijk met wijlen mevrouw Mariette Martha Impens, te weten: DE RESE 1/ Fredy, 2/ Linda, 3/ Heddy en 4/ Willy, allen voornoemd, samen voor de geheelheid in naakte eigendom.

Voorschreven onroerend goed sub 2/ (perceel 369/H P0000) behoort toe aan 1/ de naamloze vennootschap "DANOM" voor 5% in volle eigendom; 2/ de naamloze vennootschap "ROMDA" voor 90% in volle eigendom en 3/ mevrouw STRUYE de SWIELANDE Caroline voor 5% in volle eigendom, om het in die verhouding aangekocht te hebben jegens de heer DE VOS Geert Joël Irène, te Sint-Martens-Latem, blijkens akte verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 3 maart 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 16 maart 2005 onder referte 68-T-16/03/2005-03698.

Voorschreven goed behoorde de heer DE VOS Geert toe om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt: deels, hetzij één/vierde deel in volle eigendom, ingevolge de nalatenschappen van wijlen zijn ouders, de heer DE VOS Georges Petrus Robert, overleden te Gent op 7 november 1991, en mevrouw ONDERBEKE Anna Maria, overleden te Nazareth op 12 april 2001. De echtgenoten DE VOS-ONDERBEKE waren er eigenaar van sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden; deels door aankoop jegens zijn broer, de heer DE VOS Roland Georges Ivan, te Gedinne (Louette Saint Denis), en zijn twee zusters, mevrouw DE VOS Martine Martha Alois en mevrouw DE VOS Josiane Maria Jeanne, beiden te Sint-Martens-Latem, ingevolge proces-verbaal van toewijs onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 10 september 2002, gevolgd door het proces-verbaal van definitieve toewijs na hoger bod, verleden voor zelfde notaris, op 5 november 2002, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 18 december 2002, onder nummer 68-T-18/12/2002-12157.

De op te richten en opgerichte constructies behoren toe aan de vennootschap "IMMOFLANDRIA" ingevolge de toelating tot bouwen,

afstand recht van natrekking en recht van opstal, haar verleend door de heer VANDERGHINSTE Omer Jean, mevrouw STRUYE de SWIELANDE Caroline, de vennootschap "DANOM" en de vennootschap "ROMDA", allen voornoemd, blijkens de akte "toelating tot bouwen, afstand recht van natrekking en recht van opstal" verleden voor Meester Yves Tytgat, destijds notaris te Gent, op 27 oktober 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 10 november 2015, onder referte 68-T-10/11/2015-15988.

III. VASTSTELLING EN BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

Ingevolge hierna vermelde en aan onderhavige akte gehechte verkavelingsvergunning wordt voorschreven eigendom als volgt verdeeld:

- 7 percelen grond voor het bouwen van een woning (6 halfopen en 1 gesloten bebouwing);
- 7 perceeltjes grond dienstig als parkeerplaats;
- 10 perceeltjes grond voor het bouwen van een garage;
- een perceel grond dienstig als gemeenschap voor gans het woonerf, en welke in onverdeeldheid zal toebehoren aan de eigenaars van de 7 woningen, elk voor één onverdeelde zevende.

Deze verkaveling is genoemd **VERKAVELING en/of WOONERF "DE MYSTIEKERS"**.

De juiste grootte van elk perceel bouwgrond werd oorspronkelijk vastgesteld door middel van een opmetingsplan van 27 september 2016, opgemaakt door Beëdigd landmeter Feys te Poperinge, gehecht aan voormelde akte "nederlegging plannen/splitsing/vaststelling loten/bijzondere voorwaarden / volmacht woonerf "DE MYSTIEKERS" van 12 december 2016, en werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44064-10202 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

De loten met respectievelijke oppervlaktes werden bevestigd door het aan deze akte gehechte verkavelingsplan, opgesteld door architect Xavier Donck te Gent.

Deze percelen hebben de volgende oppervlakten en aan de loten zijn volgende huisnummers en partitienummers toegekend:

| lotnr | Huisnummer aan de Latemstraat | huidige kadastrale omschrijving | partitienummer | oppervlakte |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------|
| BESTEMD VOOR WONINGEN | | | | |
| 1 | 101A | 369H/deel | 1106 A P0000 | 05a 02ca |
| 2 | 101B | 369H/deel | 1106 B P0000 | 03a 54ca |
| 3 | 101C | 369H/deel | 1106 C P0000 | 03a 47ca |
| 4 | 101D | 369H/deel | 1106 D P0000 | 02a 43ca |

| | | | | |
|---|------|---------------------------|--------------|----------|
| 5 | 101E | 364F/deel en 369H/deel | 1106 E P0000 | 03a 46ca |
| 6 | 101F | 364F/deel | 1106 F P0000 | 04a 53ca |
| 7 | 101G | 364F/deel | 1106 G P0000 | 05a 49ca |

| BESTEMD VOOR PARKEERPLAATS | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------|----------------|------|
| P1 | | 369H/deel | 1106 X P0000 | 21ca |
| P2 | | 369H/deel | 1106 Y P0000 | 19ca |
| P3 | | 369H/deel | 1106 Z P0000 | 18ca |
| P4 | | 369H/deel | 1106 A 2 P0000 | 18ca |
| P5 | | 364F/deel | 1106 B 2 P0000 | 18ca |
| P6 | | 364F/deel | 1106 C 2 P0000 | 17ca |
| P7 | | 364F/deel | 1106 D 2 P0000 | 16ca |

| BESTEMD VOOR GARAGES | | | | |
|-----------------------------|--|-----------|--------------|------|
| G1 | | 364F/deel | 1106 K P0000 | 66ca |
| G2 | | 364F/deel | 1106 L P0000 | 30ca |
| G3 | | 364F/deel | 1106 M P0000 | 31ca |
| G4 | | 364F/deel | 1106 N P0000 | 31ca |
| G5 | | 364F/deel | 1106 P P0000 | 59ca |
| G6 | | 364F/deel | 1106 R P0000 | 23ca |
| G7 | | 364F/deel | 1106 S P0000 | 22ca |
| G8 | | 364F/deel | 1106 T P0000 | 30ca |
| G9 | | 364F/deel | 1106 V P0000 | 30ca |
| G10 | | 364F/deel | 1106 W P0000 | 23ca |

| GEMEENSCHAPPELIJK | | | | |
|--------------------------|--|---------------------------|--------------|----------|
| 8 | | 364F/deel en 369H/deel | 1106 H P0000 | 05a 85ca |

IV. VERKAVELINGSVERGUNNING – AANGEHECHTE STUKKEN

Bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem in haar zitting van 6 oktober 2017, werd na het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Sint-Martens-Latem een verkavelingsvergunning onder referte 0041-008 verleend aan de eigenaars van de hierboven beschreven goederen.

En aanstonds hebben de verschijners in handen van de werkende notaris neergelegd om aan deze akte toegevoegd te worden en overgeschreven of neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor:

- a) de verkavelingsvergunning met stedenbouwkundige voorschriften verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem onder het referentienummer 0041-008 in datum van 6 oktober 2017.

- b) het goedgekeurd verkavelingsontwerp opgesteld door Architect Xavier Donck voornoemd, op 11 april 2017, om gevoegd te worden bij de voormelde verkavelingsvergunning waarin de stedenbouwkundige voorschriften staan vermeld.
- c) Het verkoopbaarheidsattest, afgeleverd door de gemeente Sint-Martens-Latem op 17 november 2017.

Deze bijlagen zullen "ne varietur" ondertekend worden door de verkavelaar en door Ons, Notaris, en maken één geheel uit met deze akte.

V. LASTEN – VOORWAARDEN

De verkaveling van bovenvermelde grond is gedaan onder de volgende lasten, bedingen en voorwaarden die aan de kavels ten algemene titel zijn opgelegd uit hoofde van deze verkaveling:

A. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Alle bedingen en voorwaarden in deze beschreven of die voortvloeien uit deze akte, uit voormelde akte "verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen", uit voormelde akte "nederlegging plannen/splitsing/vaststelling loten/bijzondere voorwaarden/volmacht woonerf "DE MYSTIEKERS" te Sint-Martens-Latem", en alle aan deze akte gehechte stukken zijn door de eigenaar dwingend opgelegd aan alle toekomstige eigenaars en gebruikers, ten welken titel ook, van de in deze verkaveling begrepen kavels. Zij zullen werkelijke erfdienstbaarheden uitmaken ten laste en in voordeel van elke kavel zo in onderling verband als met de aanpalende eigendommen.

De verkavelaar behoudt zich het recht voor, in de uitvoeringsfase van de verkaveling en indien nodig voor de inrichting en goede werking van de verkaveling, op eigen inzicht bijkomende erfdienstbaarheden te vestigen, welke echter de goede werking van de op dat moment reeds verkochte privatieven niet in het gedrang mogen brengen.

2. Voor het oprichten van gebouwen op deze kavels zullen de eigenaars zich moeten gedragen naar de stedenbouwkundige voorschriften, zoals hierna bepaald, en alle reglementen door Staat, Gewest, Provincie of Stad/Gemeente in het algemeen of in het bijzonder voor deze gronden uitgevaardigd en die van kracht zijn.

Voor de op te richten woningen werden volgende stedenbouwkundige vergunningen bekomen:

- op 27 mei 2016 onder referte 44064-G-2016.063 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages";
- op 9 september 2016 onder referte 44064-g-20166.133 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-2016.063).

3. De eigenaar-verkavelaar behoudt zich het recht voor wijzigingen aan het verkavelingsplan aan te brengen mits goedkeuring door de

bevoegde instanties en rekening houdend met de door de eigenaars van kavels reeds verworven rechten.

4. In alle akten van vervreemding, aanwijzing of verhuring voor meer dan negen jaar, betreffende de in deze gevormde kavels zullen alle in deze bedongen lasten, bedingen en voorwaarden in hun geheel moeten overgenomen worden en verplichtend opgelegd aan alle verkrijgers ten welke titel ook, ofwel zullen de verkrijgers daarbij uitdrukkelijk moeten verklaren dat zij daarvan volledige kennis hebben en dat zij zich verbinden eraan te voldoen, dat zij alle verplichtingen die hieruit voortspruiten te hunne laste nemen en hun onmiddellijke rechtsvoorgangers ontslaan van alle verantwoording terzake van vorenstaand beding.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verkavelde grond is onderworpen aan de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in en opgesomd op het bovenvermeld verkavelings-ontwerp en in voormeld besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen.

Alle bijzonder voorwaarden welke erin opgenomen zijn, dienen door de verkavelaar en zijn rechtsopvolgers (kopers) nageleefd te worden, alsof ze integraal deel uitmaken van deze akte.

C. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN VAN HET WOONERF "DE MYSTIEKERS"

Zijn op dit woonerf, diens eigenaars en/of bewoners integraal toepasselijk, de voorwaarden opgenomen: in hoger gemelde akte "verzaking aan het recht van natrekking – toelating tot bouwen" van 27 oktober 2015; in de akte "Nederlegging plannen/splitsing/vaststelling loten/bijzondere voorwaarden/volmacht Woonerf "DE MYSTIEKERS" te Sint-Martens-Latem" van 12 december 2016, in alle bij deze akte gevoegde onderhandse stukken, in huidige verkavelingsakte.

Alle voormelde akten en documenten zullen één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden, overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat.

Mits zij voldoen aan de bepalingen van artikel 12 Organieke Wet Notariaat zijn alle vroeger verleden akten waarnaar verwezen wordt in deze akte, samen met onderhavige akte uitvoerbaar. Partijen bevestigen dat onder meer volgende akten samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden:

De toekomstige koper van een lot in de verkaveling wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de grondeigenaar, voor zover deze bepalingen nog uitwerking sorteren en zonder dat de aanhaling hiervan aan om het even wie meer rechten kan verschaffen dan deze voor heden had.

VI. GEBRUIK

Voorschreven gronden zijn vrij van gebruik.

ADMINISTRATIEVE CLAUSULES

BODEMSANERINGSDECREET

a) De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De grondeigenaar legt het bodemattesten voor die betrekking hebben op het goed en die werden afgeleverd door OVAM op 20 november 2017 en luiden als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

c) De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiks-beperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar ter goeder trouw afgelegd werd, zal de toekomstige koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich dienen te nemen, en verklaart hij dat de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst er echter op dat: dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem; dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

In de gemeente Sint-Martens-Latem is er een plannen- en vergunningenregister.

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de toekomstige koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkavelaar te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen verkavelaar

De verkavelaar verklaart:

- dat er voor het niet bebouwde gedeelte geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te

bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot het goed;

- dat voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning oud stelsel

Perceelnummer: 44064_B_0369_H_000_00

Dossiernummer: 44064_2004_000000130

Gemeentelijk dossiernummer: 2004149

Onderwerp: Slopen woning met bijgebouwen.

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 17/12/2004

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

Dossiernummer: 44064_2008_000000109

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2008.060

Dossiernummer van AROHM: 44064/1906/3

Onderwerp: bouwen 7 woningen en ondergrondse parkeergarage

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 11/08/2008

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Weigering

Dossiernummer: 44064_2008_000000230

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2008.060

Dossiernummer van AROHM: 44064/1906/3

Onderwerp: bouwen 7 woningen en ondergrondse parkeergarage (aangepast ontwerp 16/09/2008)

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 03/11/2008

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

Perceelnummer: 44064_B_0364_F_000_00

Dossiernummer: 44064_2008_000000064

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2008.071

Onderwerp: slopen woning en bijgebouw

*Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
28/04/2008*

*Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
Vergunning*

Aanvraag tot verkavelingsvergunning oud stelsel

Dossiernummer: 44064_1990_000000147

Gemeentelijk dossiernummer: 0097_001

Dossiernummer van RWO: 44064/747

*Onderwerp: verkaveling 16 loten voor OB en HOB, loten 1 en 15
behouden huidige bebouwing en bestemming*

*Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het
schepencollege: Gunstig*

*Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
27/02/1990*

*Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
Vergunning*

Dossiernummer: 44064_2005_000000180

Gemeentelijk dossiernummer: 0097_001_2

Dossiernummer van RWO: 44064/747/4

*Onderwerp: verkavelingswijziging loten 1 en 15 voor uitsluiting uit
verkaveling*

*Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het
schepencollege: Gunstig*

*Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
24/04/2006*

*Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
Vergunning*

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure 2009

Dossiernummer: 44064_2016_000000091

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2016.063

Onderwerp: bouwen 7 woningen en 10 garages

*Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
27/05/2016*

*Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
Vergunning*

Dossiernummer: 44064_2016_000000153

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2016.133

*Onderwerp: bouwen 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-
2016.063)*

*Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
09/09/2016*

*Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
Vergunning*

Aanvragen verkavelingsvergunning reguliere procedure 2009

Dossiernummer: 44064_2017_645

Gemeentelijk dossiernummer: 0041_008

Onderwerp: creëren van 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 06/10/2017

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is:

Gewestplan

Naam: Gentse en Kanaalzone

Algemeen PlanId: GWP_02000_222_00005_00001

Datum goedkeuring: 1977-09-14

Stadium: Besluit tot goedkeuring

Bestemming: woongebieden

Woningbouwgebieden / Woonvernieuwingsgebieden

Naam: Woningbouwgebied

Algemeen PlanId: OPT_44064_301_00001_00001

Datum goedkeuring: 1998-04-07

Stadium: Besluit tot Goedkeuring

3° dat uit het hypothecair getuigschrift en volgens verklaring van de grondeigenaar blijkt dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, en iedere in de zaak gewezen beslissing.

4° dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht; dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling van 6 oktober 2017.

De verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden is gehecht aan deze akte.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse codex ruimtelijke ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De eigenaar verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft

ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de eigenaar gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarin de vergunningsplichtige werken zijn opgesomd.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

KOSTEN

De kosten met betrekking tot deze akte, worden gedragen door de bouwheer.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Ter uitvoering van deze akte verklaart de verschijners keuze van woonplaats te doen in hun voormelde woonplaats en maatschappelijke zetel.

BURGERSTAND

Ondergetekende Notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats, datum van geboorte en woonplaats van partijen zoals zij hierboven zijn aangeduid op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT (Organieke Wet Notariaat)

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van comparant hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

HANDELINGSBEKWAAMHEID

De comparant verklaart op de uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris dat hij zich niet in staat van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 oktober 1934.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden op plaats en datum zoals boven.

Na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, ondertekenen de comparanten met Ons, notaris, na goedkeuring van de doorhaling van / nietig(e) woord(en), / lijn(en), / cijfer(s), / letter(s), / getal(len) en / pagina(s) in deze tekst.

(volgen de handtekeningen)



TYTINAT & RAES
Geassocieerde Notarissen
Notarale Associatie
Gent

| | | | |
|----------|--------------|--------|-------------|
| Rep. nr. | AV/2150200-2 | V20807 | Bijlagen: 6 |
| 27403 | | | |

**NEDERLEGGING PLANNEN / SPLITSING / VASTSTELLING LOTEN
/ BIJZONDERE VOORWAARDEN / VOLMACHT
WOONERF "DE MYSTIEKERS" te Sint-Martens-Latem**

Het jaar **TWEEDUIZEND ZESTIEN**.
Op twaalf december.
Voor ons, Meester **Stijn RAES**, geassocieerd
notaris te Gent.

ZIJN VERSCHENEN:

1/ De heer **VANDERGHINSTE** **Omer Jean Marie Pierre**,
geboren te Kortrijk op 26 juni 1964 (rijksregister-
nummer 64.06.26-453.56), en zijn echtgenote mevrouw
STRUYE de SWIELANDE **Caroline Beatrice André Marie**
Hubert Ghislain, geboren te Gent op 28 februari 1966
(rijksregisternummer 66.02.28-362.04), samen wonende
te 9830 Sint-Martens-Latem, Leieriggestraat 2.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van
goederen blijktens akte verleden voor notaris Jacques
De Strycker, destijds te Lier op 26 juli 1989,
ongewijzigd tot op heden, zo zij verklaren.

2/ De naamloze vennootschap "**DANOM**", met
maatschappelijke zetel te 8510 Kortrijk (Bellegem),
Kwabrugstraat 5; 0433.642.458 RPK Gent, afdeling
Kortrijk.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris
Antoon Dusselier-De Brabandere, destijds te Meulebeke
op 8 maart 1988, gepubliceerd in de bijlage tot het
Belgisch Staatsblad van 1 april 1988 onder nummer
880401-012.

Waarvan de statuten verschillende malen werden
gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal
opgemaakt voor notaris Maggy Vancompernelle te
Kortrijk op 27 december 2007, bekendgemaakt in de
bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 januari
2008 onder nummer 08010580.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 21 van de statuten, door één van haar gedelegeerd-bestuurders, alleen handelend, te weten: mevrouw VANDERGHINSTE Danielle Louise Marie Gerard, wonende Le 9070 Destelbergen (Housden), Steenakkerstraat 12.

Tot die functie herbenoemd op de jaarvergadering van 15 mei 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2014 onder nummer 14197336.

3/ De naamloze vennootschap "ROMDA", met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Leieriggestraat 2, BTW BE 0466.001.658, RPR Gent, afdeling Gent.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, te Kortrijk, op 29 april 1999, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 1999 onder nummer 990513-306.

Waarvan de statuten sindsdien niet meer gewijzigd werden.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd-bestuurder, alleen handelend, te weten: de heer VANDERGHINSTE Omer Jean Marie Pierre, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Leieriggestraat 2.

Tot die functie herbenoemd op de algemene vergadering van 2 december 2010, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 september 2011 onder nummer 11144628 en herbenoemd tot die functie door de Raad van Bestuur, gehouden op 1 december 2016, neer te leggen ter publicatie.

Hierna genoemd "de OPSTALGEVER" of "de GRONDEIGENAAR".

en:

De naamloze vennootschap "IMMOFLANDRIA", met maatschappelijke zetel te 9230 Wetteren, Cederdreef 9, BTW BE 0400.152.615, RPR Gent, afdeling Dendermonde.

Opgericht onder de vorm van een personen-vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, blijkens akte verleden voor notaris Christian Van Innis, destijds te Zingem op 22 juli 1959, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 augustus 1959 onder nummer 23.907.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd

werden, waaronder omvorming van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen in een naamloze vennootschap, blijkens proces-verbaal opgemaakt door meester Steven Verbist, geassocieerd notaris, te Gent (Oostakker), op 30 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2015 onder nummer 15060765.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door één van haar gedelegeerd bestuurders, alleen handelend, te weten:

- de heer ANGLADE Patrick, wonende te 1700 Dilbeek, Kerkberg 19

Tot die functie benoemd bij proces-verbaal opgemaakt door meester Steven Verbist, geassocieerd notaris, te Gent (Oostakker), op 30 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2015 onder nummer 15060765.

Hierna genoemd "de OPSTALNEMER" of "de BOUWHEER".

Hierna ook samen genoemd "DE COMPARANT" of "DE VERSCHIJNER".

1/ VOORAFGAANDELIJK - BESCHRIJVING VAN HET GOED -
OORSPRONG VAN EIGENDOM

WELKE ONS UITEENZETTEN:

dat bij akte, verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op 27 oktober 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder referentie 68-T-10/11/2015-15988, door de grondeigenaar aan de bouwheer een toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking werd verleend voor het woonerf "DE MYSTIEKERS", op te richten op hierna vermelde gronden:

1/GEMEENTE SINT-MARTENS-LATEM - EERSTE AFDELING

Een perceel grond (na afbraak van het bestaande woonhuis met bijgebouwen) en alle verdere aanhorigheden op en met grond, gelegen aan de Latemstraat 103, gekadastriseerd of het geweest zijnde onder de eerste afdeling, sectie B, nummer 364/E en deel van nummers 363/A en 365/A, met een oppervlakte volgens meting van achttien are zeven centiare (18a 07ca) (zijnde lot 15 der goedgekeurde verkaveling aldaar), thans kadastraal bekend sectie B, nummer 364/F P0000, met een oppervlakte van achttien are

zeven centiare (18a 07ca).

2/GEMEENTE SINT-MARTENS-LATEM - EERSTE AFDELING

Ken **perceel bouwgrond**, gelegen **Latemstraat** (voorheen Latemstraat 101), gekadastraerd volgens titel, sectie B, nummer 369/F, met een oppervlakte volgens meting (na grondafstand aan de Gemeente Sint-Martens-Latem) van twintig are vijftientwintig centiare (20a 25ca) (zijnde lot 1 van de aldaar gekende verkaveling), thans kadastraal bekend sectie B, nummer 369/H P0000, met een oppervlakte van twintig are vijftientwintig centiare (20a 25ca).

Opmerking:

De grondeigenaar doet nogmaals opmerken dat het strookje grond, aan de straat gelegen, en gekend onder perceelnummer 369G groot 74m², en thans een fiets- en voetpad, zijn eigendom niet is, en dus niet begrepen is in overeenkomst (verzaking recht van natrekking).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed sub 1/ (perceel 364/F) behoort toe aan de heer VANDERGHINSTE Omer Jean voor 5% en de naamloze vennootschap "DANOM" voor 95% om het aangekocht te hebben jegens 1/ mevrouw VAN KERSCHAEVER Maria Alice, weduwe van de heer De Rese Albert, te Sint-Martens-Latem; 2/ de heer DE RESE Fredy Achille Jozef, te Kruishoutem; 3/ mevrouw DE RESE Linda Mathilde Francine, te Deinze; 4/ de heer DE RESE Hedy Georges Etienne, te Wetteren en 5/ de heer DE RESE Willy Arthur Carlos, te Deinze, ingevolge proces-verbaal van toewijs verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 24 maart 2004 gevolgd door een akte kwijting verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 14 mei 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 19 mei 2004 onder referentie 68-T 19/5/2004-05463.

Voorschreven onroerend goed (percelen 363/A en 365/A) behoorden oorspronkelijk toe aan de heer DE RESE Albert Achiel, echtgenoot in tweede huwelijk van mevrouw VAN KERSCHAEVER Maria, ingevolge de nalatenschap van zijn moeder, mevrouw LEBEER Maria, echtgenote van de heer DE RESE Achiel, ab intestat overleden te Sint-Martens-Latem op 27 september 1967, nalatende voor enige en reservataire erfgenaam, haar overlevende echtgenoot, de heer DE RESE Achiel, en

haar drie kinderen, te weten 1) mevrouw DE RESE Alice, 2) de heer DE RESE Albert en 3) DE RESE Marguerite.

Bij akte verleden voor notaris Arnold Vandersloten, destijds te Sint-Martens-Latem, op 23 februari 1968, heeft genoemde heer DE RESE Achiel zuiver en eenvoudig verzaakt aan alle voordelen van gift alsmede aan het recht van vruchtgebruik op de nalatenschap van zijn overleden echtgenote, mevrouw LEBEER Maria, voornoemd. Vervolgens heeft de heer DE RESE Achiel bij akte verleden voor zelfde notaris Arnold Vandersloten op 2 maart 1968, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 26 maart nadien, boek 3984, nummer 43, schenking gedaan aan zijn 3 voornoemde kinderen van zijn onverdeelde helft in volle eigendom, welke hij bezat in voorbeschreven goed.

Bij akte afstand-toebedeling verleden voor notaris Arnold Vandersloten, voornoemd, op 27 maart 1968, overgeschreven alsvoren op 8 april 1968, boek 4002, nummer 5, deden mevrouw DE RESE Alice en mevrouw DE RESE Marguerite afstand van hun onverdeelde rechten in de goederen, perceelnummers 364/E, 365/A en 363/A, en werden deze goederen toebedeeld aan de heer DE RESE Albert en werd het (vroegere) perceelnummer 305/A toebedeeld aan mevrouw DE RESE Alice en de heer DE RESE Albert, aan elk de onverdeelde helft in volle eigendom.

Bij akte afstand-verkoop verleden voor notaris Arnold Vandersloten, voornoemd, op 9 mei 1977, overgeschreven alsvoren op 17 mei 1977, boek 1914, nummer 15, deed mevrouw DE RESE Alice afstand van haar onverdeelde helft in het perceelnummer 305/A, aan haar broer de heer DE RESE Albert.

De heer DE RESE Albert is ab intestat overleden te Gent op 24 december 2002, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote, mevrouw VAN KERSCHAEMER Maria, voornoemd, voor de gheheelheid in vruchtgebruik en zijn vier kinderen uit zijn eerste huwelijk met wijlen mevrouw Mariette Mariha Impens, te weten: DE RESE 1/ Freddy, 2/ Linda, 3/ Heddy en 4/ Willy, allen voornoemd, samen voor de gheheelheid in naakte eigendom.

Voorschreven onroerend goed sub 2/ (perceel 369/H) behoort toe aan 1/ de naamloze vennootschap "DANOM" voor 5% in volle eigendom; 2/ de naamloze vennootschap "ROMDA" voor 90% in volle eigendom en 3/

mevrouw STRUYE de SWIELANDE Caroline voor 5% in volle eigendom, om het in die verhouding aangekocht te hebben jegens de heer DE VOS Geert Joël Irène, te Sint-Martens-Latem, blijkens akte verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 3 maart 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 16 maart 2005 onder referentie 68-T-16/03/2005-03698.

Voorschreven goed behoorde de heer DE VOS Geert toe om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt:

-deels, hetzij één/vierde deel in volle eigendom, ingevolge de nalatenschappen van wijlen zijn ouders, de heer DE VOS Georges Petrus Robert, overleden te Gent op 7 november 1991, en mevrouw ONDERBEKE Anna Maria, overleden te Nazareth op 12 april 2001.

De echtgenoten DE VOS-ONDERBEKE waren er eigenaar van sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

-deels door aankoop jegens zijn broer, de heer DE VOS Roland Georges Ivan, te Gedinne (Louette Saint Denis), en zijn twee zusters, mevrouw DE VOS Martine Martha Alois en mevrouw DE VOS Josiane Maria Jeanno, beiden te Sint-Martens-Latem, ingevolge proces-verbaal van toewijs onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, destijds te Sint-Martens-Latem, op 10 september 2002, gevolgd door het proces-verbaal van definitieve toewijs na hoger bod, verleden voor zelfde notaris, op 5 november 2002, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 18 december 2002, onder nummer 68-T-18/12/2002-12157.

De toekomstige constructies zullen toebehoren aan de vennootschap "IMMOFLANDRIA" ingevolge de toelating tot bouwen, afstand recht van natrekking en recht van opstal, haar verleend door de heer VANDERGHINSTE Omer Jean, mevrouw STRUYE de SWIELANDE Caroline, de vennootschap "DANOM" en de vennootschap "ROMDA", allen voornoemd, blijkens de akte "toelating tot bouwen, afstand recht van natrekking en recht van opstal" verleden voor Meester Yves Tytgat, geassocieerd notaris te Gent, op 27 oktober 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 10 november 2015, onder referentie 68-T-10/11/2015-15988.

- dat voormelde verzaking aan het recht van natrekking met toelating tot bouwen (opstal) werd

toegestaan voor een periode eindigend uiterlijk DERTIG (30) maanden na aflevering van de hierna vermelde definitieve en niet meer voor beroep vatbare stedenbouwkundige vergunning (tenzij intussen tussen beide partijen anders is overeengekomen), maar tot uiterlijk 28 februari 2019, welke datum de definitieve datum wordt;

- dat op voorbeschreven grond op eigen risico en onder zijn verantwoordelijkheid, door de bouwheer, een bouwproject zal gerealiseerd worden, zijnde de het woonerf "DE MYSTIEKERS";

- dat hiervoor volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door de gemeente Sint-Martens-Latem:

- o op 27 mei 2016 onder referentie 44064-G-2016.063 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages";
- o op 9 september 2016 onder referentie 44064-g-2016.133 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-2016.063).

2/ NEDERLEGGING voor MINUUT van opmetingsplan en stedenbouwkundige vergunningen met goedgekeurde plannen van het woonerf "DE MYSTIEKERS" - betekening splitsing aan de gemeente

En terstond heeft de verschijner Ons, ondergetekende notaris, overhandigd, om te worden gerangschikt onder de minuten van ondergetekende notaris, en integrerende deel uit te maken van deze akte, en om er alle kopijen en/of afschriften van af te leveren :

a) STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN MET GOEDGEKEURDE PLANNEN:

Afgeleverd door de Gemeente Sint-Martens-Latem

- o op 27 mei 2016 onder referentie 44064-G-2016.063 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages";
- o op 9 september 2016 onder referentie 44064-g-2016.133 voor "het bouwen van 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064 G 2016.063).

Deze beide vergunningen voor groepswoningbouw worden gehecht aan deze akte, en zijn integraal van toepassing op het woonerf "DE MYSTIEKERS"; alle erin vermelde voorwaarden dienen door de verschijner en

Latere eigenaars nageleefd te worden.

Tevens worden neergelegd: de volgende goedgekeurde plannen, opgesteld door DONCK Architecten te 9800 Deinze, Witte Kaproenenstraat 20:

| | |
|---|---|
| <i>Horend bij de vergunning van 27 mei 2016: plannenreeks van 6 april 2016</i> | |
| Plan 1/2 | Plannen - gevels - aneden |
| Plan 2/2 | Liggingplan - omgevingsplan - inplantingsplan - terreinprofiel - plannen - gevels |
| <i>Horend bij de vergunning van 9 september 2016: plan van 30 augustus 2016</i> | |
| Plan 1/1 | Oorspronkelijk inplantingsplan - nieuw inplantingsplan (1/200) - nieuw inplantingsplan (1/500) - terreindoorsnede - liggingplan - omgevingsplan plannen garages - gevels garages - fundering & riolering garages |

b) OPMETINGSPLAN

Het opmetingsplan van het volledige woonerf "DE MYSTIEKERS", gelegen als voormeld te Sint-Martens-Latem en opgesteld door Beëdigd landmeter Feys te Poperinge, in datum van 27 september 2016.

Op dit perceel zijn aangeduid:

- 7 percelen grond voor het bouwen van een woning;
- 7 perceeltjes grond dienstig als parking;
- 10 perceeltjes grond voor het bouwen van een carport/garage;
- een perceel grond dienstig als gemeenschap voor het ganse woonerf.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 44064-10202 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan is gehecht aan deze akte maar wordt niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2°

Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Splitsing zonder verkavelingsvergunning

Met het oog op de verkoop van de diverse voormelde percelen, en met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende notaris op 12 oktober 2016 het plan van verdeling van alle voormelde loten, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Martens-Latem.

Bij brief van 21 oktober 2016 heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord:

"Het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 oktober 2016 deelt mee geen bezwaar te hebben tegen het verdelen-splitsen van gronden gelegen Latemstraat 101 gekadastriseerd sie B nr. 364f, 369h, zoals beschreven in Uw aanvraag dd. 12 oktober 2016 en dit zonder wijziging van bestemming.

Art. 4.2.15§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

"Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen. Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt".

De grondeigenaar verklaart dat voor de verdeling geen verkavelings of bouwvergunning werd afgegeven, met uitzondering van de 2 vergunningen voor groepswoningbouw, gehecht aan huidige akte, en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

**3/ VASTSTELLING VAN DE DIVERSE LOTEN, OPPERVLAKTE,
HUISNUMMER en PARTITIENUMMER**

Verwijzend naar voormeld plan, worden op het woonerf volgende loten gecreëerd, hieronder schematisch weergegeven met nummer / huisnummer / huidige kadastrale omschrijving / partitienummer en oppervlakte:

| lot nr | huisnummer | huidige kadastrale omschrijving | partitienummer | oppervlakte |
|------------------------------|------------|---------------------------------|----------------|-------------|
| BESTEMD VOOR WONINGEN | | | | |
| 1 | 101A | 369H/deel | 1106 A P0000 | 05A 02CA |
| 2 | 101B | 369H/deel | 1106 B P0000 | 03A 54CA |
| 3 | 101C | 369H/deel | 1106 C P0000 | 03A 47CA |
| 4 | 101D | 369H/deel | 1106 D P0000 | 02A 43CA |
| 5 | 101E | 364F/deel en 369H/deel | 1106 E P0000 | 03A 46CA |
| 6 | 101F | 364F/deel | 1106 F P0000 | 04A 53CA |
| 7 | 101G | 364F/deel | 1106 G P0000 | 05A 49CA |

BESTEMD VOOR PARKEERPLAATS

| | | | | |
|----|--|-----------|----------------|------|
| P1 | | 369H/deel | 1106 X P0000 | 21CA |
| P2 | | 369H/deel | 1106 Y P0000 | 19CA |
| P3 | | 369H/deel | 1106 Z P0000 | 18CA |
| P4 | | 369H/deel | 1106 A 2 P0000 | 18CA |
| P5 | | 364F/deel | 1106 B 2 P0000 | 18CA |
| P6 | | 364F/deel | 1106 C 2 P0000 | 17CA |
| P7 | | 364F/deel | 1106 D 2 P0000 | 16CA |

BESTEMD VOOR GARAGES

| | | | | |
|-----|--|-----------|--------------|------|
| G1 | | 364F/deel | 1106 K P0000 | 66CA |
| G2 | | 364F/deel | 1106 L P0000 | 30CA |
| G3 | | 364F/deel | 1106 M P0000 | 31CA |
| G4 | | 364F/deel | 1106 N P0000 | 31CA |
| G5 | | 364F/deel | 1106 P P0000 | 59CA |
| G6 | | 364F/deel | 1106 R P0000 | 23CA |
| G7 | | 364F/deel | 1106 S P0000 | 22CA |
| G8 | | 364F/deel | 1106 T P0000 | 30CA |
| G9 | | 364F/deel | 1106 V P0000 | 30CA |
| G10 | | 364F/deel | 1106 W P0000 | 23CA |

GEMEENSCHAPPELIJK

| | | | |
|---|---------------------------|--------------|----------|
| 8 | 364F/deel en 369H/deel | 1106 H P0000 | 05A 85CA |
|---|---------------------------|--------------|----------|

**4/ BIJZONDERE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN VAN HET
WOONERF "DE MYSTIEKERS"**

Naast de voorwaarden, opgenomen:

- in hoger gemelde akte "verzaking aan het recht van natrekking - toelating tot bouwen" van 27 oktober 2015;

- in alle bij deze akte gevoegde onderhandse stukken,

allen integraal toepasselijk op het woonerf "DE MYSTIEKERS" en diens huidige en toekomstige eigenaars, wensen de verschijners nog volgende bijzondere voorwaarden op te leggen:

a) de woningen zullen worden opgericht door de bouwheer IMMOFLANDRIA, en dit volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen; de woningen zullen bij het oplekken ervan een uniform uitzicht hebben. Dit uitzicht dient nadien door de toekomstige eigenaars, vanwege het harmonieus uitzicht, bewaard te worden. Dit houdt onder meer in, en zonder beperkend te wezen, dat de kleur van de raamlijsten, voor- en achterdeuren, dakbedekking, kleur van de gevels, eenvormigheid van de gordijnen (wit en/of gebroken wit), identiek dient te blijven als deze gebruikt bij de oprichting van de woningen. Aan de gevels of op het dak mogen geen schotelantennes worden aangebracht;

b) de eerste tuinaanleg zal door de bouwheer gebeuren. In het bijzonder wordt gewezen op hetgeen met betrekking tot de tuinen is vermeld in de stedenbouwkundige vergunning, namelijk dat de voortuinzone gemeenschappelijk aan te leggen is en te onderhouden als één geheel onder de vorm van een boomgaard zonder onderlinge fysieke of natuurlijke afsluitingen. Toekomstige eigenaars/bewoners zullen zich hier strikt dienen aan te houden. De tuinen gelegen achter de woningen mogen wel afgebakend worden, doch enkel met levende

- hagen.
- c) In de tuinen gelegen achter een woning mogen tuinhuisjes of een zwembad geplaatst/ingericht worden, op voorwaarde dat hiervoor de nodige stedenbouwkundige vergunningen door de eigenaar van het betreffende lot bekomen worden.
 - d) De toekomstige eigenaars/bewoners van het woonerf zullen in het volledige woonerf de rust en privacy respecteren, gebruikelijk in een gelijkaardige leefgemeenschap zoals een verkaveling of een appartementsgebouw. Dit houdt onder meer in, zonder beperkend te zijn:
 - a. geen lawaaihinder;
 - b. respect voor de medebewoners en hun bezoekers;
 - c. geen auto's stationair laten draaien, noch op de gemeenschappelijke weg, noch op de parkeerplaatsen, noch voor of in de garages.
 - e) Er is in het woonerf een gemeenschappelijk deel, zijnde een binnenweg, dienstig om vanop de straat de achterliggende parkeerplaatsen en garages te bereiken. Op deze binnenweg mag nooit geparkeerd of stil gestaan worden.
 - f) Elke eigenaar van een lot/woning komt voor 1/7^e tussen in de kosten van onderhoud/herstelling/infrastructuur van deze gemeenschappelijke weg.
 - g) Er zijn 7 parkeerplaatsen voorzien; deze kunnen enkel toebehoren aan één van de eigenaars van een lot en/of garage uit het woonerf. Deze parkeerplaatsen mogen niet afgesloten (afgepaald) worden, doch er mag wel, op een homogene manier, aangeduid worden dat een parkeerplaats voorbehouden is voor een bepaalde woning.
 - h) Er zijn 10 garages voorzien; deze kunnen toebehoren zowel aan één van de eigenaars van een lot en/of parkeerplaats uit het woonerf, als aan derden welke geen eigendom in het woonerf bezitten.
 - i) De 10 garages zijn volgens het opmetingsplan ingericht in 2 blokken van elk 5 garages. De kosten, verbonden aan een garageblok, zoals bvb onderhoud, herstelling dak etc..., zullen gedeeld worden onder de 5 eigenaars van elke

respectievelijke garage in dit blok.

- j) Elke garage beschikt over een tussenteller voor de elektriciteit welke deze garage bedient. De centrale meter zal opgesteld worden in de tuin, en zal ook bvb zorgen voor de verlichting van de toegangswegen en eventuele andere gemeenschappelijke zaken. De eigenaar van elke garage betaalt dus enerzijds de elektriciteit gelinkt aan zijn garage, en anderzijds zijn aandeel in de kosten van het elektriciteits-verbruik voor de gemene delen.
- k) De garages G1 tot en met G5 hebben elk een deel grond/tuin. Dit perceeltje mag door elke eigenaar naar goeddunken gebruikt worden, doch het perceel dient steeds net onderhouden te zijn.

Het lot 7 in het woonerf, meest rechts vanop de Latemstraat gezien, heeft ingang hetzij via de straat, hetzij achteraan, naast garage G10. Deze achteringang dient steeds vrij te zijn, en mag niet gehinderd/ geblokkeerd te zijn door wagens, fietsen, materiaal en dergelijke. Garage G8 wordt voorbehouden voor lot 6 en garage G9 wordt voorbehouden voor lot 7; de garage kan dus nooit verkocht worden zonder de woning eraan gelinkt en vice versa.

4/ VOLMACHT

De verschijners verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De heer VANDERGHINSTE Omer Jean Marie Pierre;
2. mevrouw STRUYE de SWIRLANDE Caroline Beatrice André Marie Hubert Ghislain;
3. mevrouw VANDERGHINSTE Danielle Louise Marie Gerard, wonende te 9070 Destelbergen (Housden), Steenakkerstraat 12;
4. de heer DE WITTE Benoît Marie-José Albert Patrick, wonende te 9230 Wetteren, Giezeveld 7;
5. de heer ANGLADE Patrick, wonende te 1700 Dilbeek, Kerkberg 19;
6. Mevrouw VAN DE WALLE Ann, wonende te 9000 Gent, Patijstjestraat 57;
7. Mevrouw DE RAUW Elien, wonende te 9000 Gent, Gasmeterlaan 116 bus 601;
8. mevrouw NIMMEGEERS Kathleen, wonende te 9160 Lokeren, Poststraat 105;
9. de heer VAN ACHTER Pieter, wonende te 9051

Gent (Sint-Denijs-Westrem), Boriuutplein 19;
10. mevrouw WILLEMS Sylvie, wonende te 9051 Gent
(Sint-Denijs-Westrem), Beukenlaan 32 bus 203.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de
hierboven beschreven goed;

Op het geheel of een deel van voormeld goed
zakelijke rechten toe te staan; alle overeenkomsten
met nutsmaatschappijen af te sluiten en daartoe de
nodige documenten en/of akten te ondertekenen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand,
bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen,
voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en
voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de
lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige akte en aanhangsels te wijzigen en
aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen;
alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast
te stellen; alle verklaringen te doen; alle
bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en
gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring
en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en
opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de
plaats, wijze en termijn voor betaling van de
verkooprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te
stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van
betaling te geven; de kooprijzen, kosten en alle
bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en
ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen
of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om
welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te
verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere
beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling
toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en
randmeldingen van inpandgeving, met of zonder
verzaking van voorrechten, hypotheek, onthindende
rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien
van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle
waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid
van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van
voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van

welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

5/ SLOTCLAUSULES

A/ AANWIJZING VAN RECHTSMACHT

Enkel de rechtbanken van Gent zullen bevoegd zijn om alle geschillen betreffende de uitvoering, de interpretatie of de ontbinding van onderhavige akte te behandelen.

B/ ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

C/ WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen woonstkeuze, elk op hun respectievelijke woonplaats en/of zetel.

D/ KOSTEN

Alle kosten van deze akte vallen ten laste van de naamloze vennootschap "IMMOFLANDRIA", zijnde PARTIJ ANDERZIJDS.

E/ RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro nul cent (€ 50,00) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

F/ BEVESTIGING VAN IDENTITEIT (Organieke Wet Notariaat)

De ondergetekende notarissen bevestigen dat de identiteit van comparanten hen werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

G/ BURGERSTAND (Hypotheekwet)

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigen de notarissen op zicht van de identiteitskaart en/of uittreksel van het rijksregister dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

H/ HANDELINGSBEKWAAMHEID

De comparanten verklaren op de uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 oktober 1934.

I/ TEGENSTRIJDIG BELANG

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en hebben uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet medelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

J/ TOELICHTING EN KOPIJ AKTE

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte;

3. De gehele akte werd door Ons, notarissen, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met Ons, notaris, getekend, na goedkeuring van de doorhaling van 1 woord(en), 2 lijn(en), / cijfer(s), / letter(s), / getal(len) en / pagina(s), als nietig in deze tekst.

(volgen de handtekeningen)

Sint-Martens-Latem, 13.09.2016



De heer Patrick Anglade
ImmoFlanria nv
Cederdreef 9
9230 Wetteren

te contacteren : Maria Weyn
O. ref. : PVH/MW/16/414
betreft : aanvraag stedenbouwkundige vergunning
ligging : Latemstraat 101-103

Geachte

het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 9/09/2016 vergunning aan uw aanvraag tot:

"bouwen 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-2016.063)".

De wetgeving schrijft voor dat gedurende 30 dagen een aanplakking van de vergunning moet gebeuren op de plaats van aanvraag. Uit praktische overwegingen wordt de aanplakking uitgevoerd door de gemeentediensten die ook zullen instaan voor het wegnemen.

Van de vergunning kan pas gebruik gemaakt worden :

- a) indien u binnen 35 dagen vanaf de datum van aanplakking niet in kennis gesteld werd van een beroep tegen de vergunning (zie ook bepalingen keerzijde).
- b) mits voldaan werd aan het betalen van de bouwbelasting.

Gelieve ook uitvoerig kennis te nemen van de voorwaarden uit de stedenbouwkundige vergunning, achteraan de beslissing.

Uw EPB-nummer (indien van toepassing) is: 44064-G-2016.133.

Wij wensen u een vlot verloop bij de uitvoering van uw plannen en blijven steeds verder tot uw dienst.

Met hoogachting.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

de secretaris

Jef Van den Heede

de burgemeester

Agnes Lannoo-Van Wanseele

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (IN WERKING SEDERT 1 SEPTEMBER 2009)

Art. 4.7.19.

§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.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009* betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

Art. 4.7.21.

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

Art. 4.5.1.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 4.6.2, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.



UITTREKSEL VAN HET COLLEGE
VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
VAN 09 SEPTEMBER 2016

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2016.133

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door dhr. Patrick Anglade - Immoflandria nv, met als adres Cederdreef 9 te 9230 Wetteren, ontvangen.

De aanvraag werd per bevestigde zending ontvangen op 31 augustus 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Latemstraat 101-103 te 9830 Sint-Martens-Latem en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nummers 369h, 364f.

Het betreft een aanvraag tot bouwen 7 woningen en 10 garages (aanpassing 44064-G-2016.063).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de 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 gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 8 september 2016.

historiek van het dossier

3/11/2008 : SV voor het bouwen van 7 woningen met ondergrondse garage;

27/05/2016: SV voor het bouwen van 7 woningen en 10 garages.

openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

project - m.e.r. - screeningsnota

Het voorgenomen project dat niet onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, is niet van dien aard dat zij als aanzienlijk moet worden beschouwd.

De opmaak van een project-m.e.r. kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.

Bijgevolg is de opmaak van een project-m.e.r. niet nodig.

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

Het perceel ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/77) in woongebied. *'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden, 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.'*

(Artikel 5.1.0 van het K.B van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Relevante richtlijnen, omzendbrieven en verordeningen

- BVR dd. 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten;
- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principeel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan. De stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging blijkt uit het vervolg van het verslag.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

De aanvraag heeft betrekking op een gewijzigde inplanting van 7 woningen en 10 garages vergund op 27 mei 2016, ref. 2016.63. Ook de afmetingen van de garages worden beperkt gewijzigd in de breedte.

Het betreft een louter technische aanpassing die noodzakelijk is in functie van de eigendomssituatie. De ruimtelijke impact van de wijzigingen is verwaarloosbaar.

watertoets

De watertoets werd uitgevoerd naar aanleiding van vergunning 44064-G-2016.063. De beoogde wijzigingen hebben geen invloed op de voorwaarden van voormelde vergunning.

algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. De voortuinzone is gemeenschappelijk aan te leggen en te onderhouden als één geheel onder de vorm van een boomgaard zonder onderlinge afsluitingen;
2. De voorzieningen zoals bepaald in het BVR van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste 6 maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik genomen is. De hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;
3. Het plaatsen van een septische put, aangepast aan het aantal gebruikers, blijft verplicht;
4. Het plaatsen van afsluitingen en aanplantingen dient te worden uitgevoerd conform de gemeentelijke instructies als bijlage bij dit besluit gevoegd;
5. Er dient te worden aangesloten op het openbaar rioleringsnet volgens een gescheiden stelsel;
6. Voor zover van toepassing dient rekening te worden gehouden met onderstaande opmerkingen:

BEMALING

Conform VLAREM (art. 5.53.6.1.152) moet water afkomstig van bemalingen zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingzone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in afwateringsgrachten, RWA-leidingen of oppervlaktewater.

Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare riolerings aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.
Een schriftelijke toelating voor lozing op riolering kan bekomen worden via www.aquafin.be - onder tab Diensten - Bemalingswater op riolering. Ingeval van bemaling moet minstens een melding volgens Vlaem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan eventueel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.
Bemaling dient steeds te worden uitgevoerd met geluidsarme pompen (fluisierpomp). Omdat verlaging van de grondwaterstand grote gevolgen kan hebben voor de natuur (bomen) dient steeds te worden gewerkt met retourbemaling ; retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.

BOMEN

Indien er hoogstambomen aanwezig zijn langs en/of op de bouwplaats dan is de vergunninghouder (eventueel via aannemer of architect) er toe gehouden de groendienst minstens één week voor de aanvang van de werken te verwittigen.

planologie.groendienst@sint-martens-latem.be - fax. 09 282 17 11 - tel. 09 282 17 44.

De aannemer zal een zone afbakenen waarbinnen graafwerken, het plaatsen van voertuigen en de opslag van materialen verboden is overeenkomstig bijgevoegd voorzichtigheidsprincipe.

Indien de werken aanvangen of de signalisatie verplaatst wordt zonder voorafgaand akkoord van de groendienst, kunnen de werken worden stilgelegd. Schade aan straatbomen zal worden verhaald op de vergunninghouder volgens de uniforme methode voor de waardebeoordeling van straat- en laanbomen (Vlaamse Gemeenschap).

WERFTRANSPORT

Het werftransport dient afgestemd te zijn op de plaatselijke toestand van de toegangswegen.

De vergunninghouder (eventueel via aannemer of architect) dient voor aanvang van de werken bij het gemeentebestuur melding te maken van eventueel vastgestelde beschadiging aan het wegdek en/of zijbermen in de omgeving van de bouwwerf. Elke abnormale beschadiging die zich achteraf manifesteert, tot en met beëindiging van de ruwbouwwerken, kan op de vergunninghouder verhaald worden.

Minstens 10 kalenderdagen voor aanvang der werken dient de aannemer in te staan voor een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwwerf, tegensprekkelijk te verklaren door de gemeentelijke technische dienst :

stedenbouw@sint-martens-latem.be

OPENBARE VERLICHTING

Aanpassing en/of verplaatsing van openbare verlichting ten gevolge van de bouwwerken vallen ten laste van de aanvrager.

INRICHTING van de VOORTUINEN

Het plaatsen van afsluitingen en beplanting langs de perceelsgrenzen in de voortuinen is aan volgende voorschriften onderworpen:

- als perceelsafsluiting worden enkel hagen toegelaten bestaande uit inheemse soorten die voorkomen op bijgevoegde lijst, eventueel versterkt met draad of draadgaas;
- de plantafstand voor niet gemene hagen bedraagt 0,5 meter achter de rooilijn;
- langs de rooilijn dienen eventuele bijkomende afsluitingselementen, zoals draad of draadgaas, te worden aangebracht aan de tuinzijde; draadgaas met klimop of ander klimplanten wordt niet aanvaard als gelijkwaardig alternatief voor een haag.

Op terreinen met de hoofdfunctie wonen is het aanleggen van verhardingen aansluitend op de rooilijn in functie van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen aan volgende voorwaarden onderworpen:

- gesloten en halfopen bebouwing: maximaal 2/3 van de perceelsbreedte met een maximum van 5 meter breedte;
- open bebouwing: maximum 5 meter breedte;
- aard : waterdoorlatende materialen of materialen uitgevoerd met brede voeg.

PLAATSING VAN TECHNISCHE INSTALLATIES

Het is verboden technische installaties zoals onder meer airco toestellen, koelgroepen, warmtepompen, schotelantennes en/of uitlaatkanalen voor gassen dampen of lucht te plaatsen op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein en op de bijhorende dakvlakken.

Er kan een afwijking verleend worden op dit verbod voor installaties dienstig voor normaal huishoudelijk gebruik op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat het technisch onmogelijk is om de technische installaties ergens anders te plaatsen.

Uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht van technische installatie worden nooit gericht naar het naburig perceel. Tenzij praktisch onmogelijk worden zij op een afstand geplaatst van 10 meter van de perceelsgrens.

Vrijstaande, met ventilator aangedreven, technische installaties (koelgroepen, warmtepompen e.d.) dienen geplaatst in een geluiddempende behuizing op minstens 2 m van de zijdelingse of achterste perceelsgrens. De ventilatieopening mag in geen geval gericht zijn naar een naburig perceel.

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

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

Beroepsmogelijkheden

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

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

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevalge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

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

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

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

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

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

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveligde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveligde 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 beveligde zending aan de aanvrager en aan het college.

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

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

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

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

Littreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

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 verelsten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

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

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

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanpakking, 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 vervalttermijn 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. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel. Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval diensgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. ...

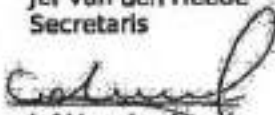
§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 van Burgemeester en Schepenen

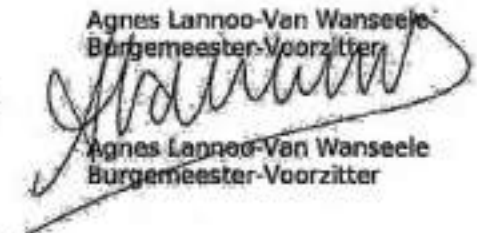
Jef Van den Heede
Secretaris



Jef Van den Heede
Secretaris

Voor eensluidend afschrift

Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter



Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter

VERANTWOORDINGSNOTA BIJ AANVRAAG VAN AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Voorwerp van de aanvraag:

**AANGEPASTE INPLANTING GARAGES IN HET KADER VAN LOPENDE
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN 7
WONINGEN EN GARAGES (STED VERG. DD 27/05/2016 REF DOSSIER GEMEENTE SML
44064-G-2016.063)**

Gemeentelijk dossiernummer stedenbouwkundige vergunning : 44064-G-2016.063

Aanvrager :

ImmoLandria nv
Cederdroef 9
9230 Wetteren

Bouwplaats :

Latemstraat 101 en 103
9830 Sint-Martens-Latem
kadastrale gegevens : St M. Latem 1e Afd. – Sectie B – nrs. 369h, 369g en 364f

Ontwerper :

Xavier Donck Architect
Donck Architecten CVBA
Witte Kaproenenstraat 20
9800 Deinze

Representatie opgesteld door
Geplaatste Ontwerper en Getuigen
Datum van aflevering te wijden
Bij het advies dd. 09.09.2016
Dossiernummer 2016.133

1. SITUERING

De aanvraag heeft betrekking op de percelen gelegen aan Latemstraat 101 en 103 te Sint Martens Latem, Kadastaal gekend onder St M. Latem 1e Afd. – Sectie B – nrs. 369h, 369g en 364f.

Op deze plaats is een Stedenbouwkundige vergunning verleend door de Gemeente Sint Martens Latem.

Ingevolge het bekomen van deze Stedenbouwkundige vergunning is Landmeter Feys aangesteld voor het nazicht van de perceelsgrenzen tenelnde aan de aanvrager toe te laten om met de naburen een overeenkomst te maken voor het inplanten van een nieuwe gemeenschappelijke draad-afsluiting.

De vergunde inplanting wijkt af van de recente opmetingsplannen door landmeter Feys (13/07/2016) (bijlage 1) ten gevolge van een foutieve voorgaande opmeting door landmeter Luc Goethals (27/06/2005) (bijlage 2). De eigendomsgrenzen zijn niet in overeenstemming met elkaar

waardoor de inplanting van de volumes niet meer kan worden uitgevoerd zoals vergund (de verschillen tussen de 2 opmetingen wordt verduidelijkt in de 3de bijlage: overlappingsplan).

De vergunde afstanden van de volumes tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd ten koste van de private tuinen van de woningen. Ook de gemeenschappelijke toegangswegen tot garages en parkeerplaatsen blijven ongewijzigd. De omgeving van de woningen en garages wijzigt niet, enkel de breedtes van de garages werden aangepast opdat de afstanden tot de perceelsgrenzen gerespecteerd konden worden.

De percelen zijn gelegen binnen Gewestplan nr. 8 – Gontse en Kanaalzone. (K.B. 14.9.1977) in zonerings Woongebied

BPA: geen RUP: geen

Het is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling (het terrein was vroeger deel van de verkavelingsvergunning goedgekeurd op 27/02/1990 onder het nummer 44084/747, ze werd bij een verkavelingswijziging uit de verkaveling gesloten (dd. 24/04/2006 onder het nummer: 5/44084/747.4).

II. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Aangepaste inplanting garages in het kader van het bouwen van 7 woningen met garages (stedenbouwkundige vergunning dd 27.05.2016 - gemeentelijk dossiernummer 44084-G-2016.063)

III. VERANTWOORDING

1. Uitgangspunt

De inplanting wijzigt minimaal van de vergunde inplanting. De wijzigingen zijn uitgevoerd ten koste van de private tuinen van de woningen. De vergunde afstanden van de volumes tot de perceelsgrenzen worden nergens verkleind.

2. Goede ruimtelijke ordening

De correcte terreinoppervlakte bedraagt 3.853m². De wijzigingen in eigendomsgrenzen bevinden zich voornamelijk ter hoogte van de voortuinen en de garages.

De hoeveelheid parkeergelegenheden wijzigt niet en deze worden op gelijke manier ingeplant als voorgaand. De garages worden licht gewijzigd van breedtes en garanderen de vergunde afstand tot de eigendomsgrenzen. Garages 1 tot en met 5 wordt van breedte gewijzigd naar 18,20m en garages 6 tot en met 10 wordt gewijzigd naar 17,70m. De dieptes en hoogtes blijven onveranderd.

De toegangsweg blijft ongewijzigd.

De groottes van de voortuinen wordt behouden zoals vergund. De inplanting van de woningen is ongewijzigd ten opzichte van de voorbouvlijn.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

3.a. Wettelijke context:

De gebouwen zijn gekoppelde woningen, overeenstemmend met de voorschriften van woongebied.

3.b. Ruimtelijke context:

De gebouwen passen qua gabariet binnen de bouwrend van de omgeving. De gebruikte materialen passen binnen het algemeen karakter van de Latense omgeving.

4. Integratie in de omgeving

De nieuwe inplanting wijkt niet af van het karakter van de boomgaard. De schaal van de woningen blijft ongewijzigd alsook het materiaalgebruik. De nieuwe inplanting respecteert de vergunde afstanden tussen volumes en perceelsgrenzen.

Er is tevens veel aandacht besteed aan een goede oplossing voor een maximaal aantal parkeergelegenheden met een minimale last voor de omgeving.

In het licht van voorgaande argumenten ziet de aanvrager met volle vertrouwen de afgifte van de vergunning tegemoet. Indien gewenst, zijn zij uiteraard steeds bereid tot nadere toelichting of verduidelijking.

30 augustus 2016

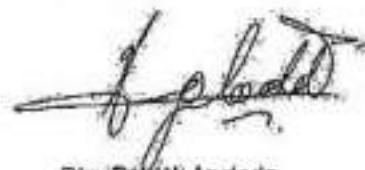
De architect,



Xavier Donck
VOCA

Donck Architecten CVBA

De aanvrager,



Dhr. Patrick Anglade
ImmoLandria NV

Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is

GEMEENTE
SINT-
MARTENS-
LATEM

Onderwerp van de aanvraag

1. Beschrijf hieronder bondig voor welke werken of handelingen u een vergunning aanvraagt:

aangepaste inplanting garages in het kader van het bouwen van 7 woningen met garages
(Stedenbouwkundige vergunning d.d. 27.05.2016, gemeentelijk dossiernummer 44064-G-2016.063)

Persoonlijke gegevens

2. Vul hieronder uw persoonlijke gegevens in.

Indien er meerdere aanbesteders zijn, vul dan uiteraard de namen van alle aanvragers in.

Patriok Anglade, gedelegeerde bestuurder van Imatoflandria nv

3. Ondertekent u deze aanvraag in naam van bijvoorbeeld een firma of organisatie? Zo ja, vul dan hier de volgende gegevens in. 4. Vul hieronder het adres in waarop u bereikbaar bent. Naar dit adres sturen wij de beslissing.

Imatoflandria nv
Cedercroef 9
9230 Welleken

Gegevens van het goed

5. Vul hieronder de gegevens in over het goed. Dit is de plaats waar u de werken of handelingen zult uitvoeren.

De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de aanrekkende voorheffing. Bijvoorbeeld: 3^{de} afdeling, sectie C, nr. 12362.

Latemstraat 101 en 103
9830 Sint-Martens-Latem
kadastrale gegevens: 1e Afd. - Sectie B - ars. 369h, 369g en 364f

6. Bent u al begonnen met de uitvoering van de werken of handelingen waarvoor u nu een vergunning aanvraagt?

* Nee.

Ja, de werken of handelingen waarvoor ik nu een vergunning aanvraag zijn reeds begonnen. Er werd hierover geen proces-verbaal opgesteld.

Ja, de werken of handelingen waarvoor ik nu een vergunning aanvraag zijn reeds begonnen. Er werd hierover een proces-verbaal opgesteld op *... door ...*

Ja, de werken of handelingen waarvoor ik nu een vergunning aanvraag zijn reeds begonnen. Er bestaat hierover een rechtzakkelijke uitspraak op *... door ...*

Dossierstukken

7. Bij deze aanvraag moet u een aantal documenten voegen. Op de bevoegde dienst van de gemeente waar U de aanvraag indient kunt u een aanslagbiljet krijgen, waar U de bijgevoegde documenten kunt op aankruisen. De aldus ingevulde lijst kunt U aan de aanvraag toevoegen.

Laten verhouden van de vergunning

8. Heeft uw aanvraag betrekking op een groepswoningbouwproject waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden of op een project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijfzig appartementen gecreëerd worden?

Ja. Ga naar vraag 10.

* Nee. Ga naar vraag 9.

9. Heeft uw aanvraag betrekking op een groepswoningbouwproject of op een project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen dat aansluit op andere, door uzelf nog te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan?

Ja. Ga naar vraag 10.

* Nee. Ga naar vraag 13.

10. Ondertekent u de aanvraag in naam van een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, van een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet of van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begraafing 1992?

- Ja. Ga naar vraag 13.
- Nee. Ga naar vraag 11.

11. Geeft uw aanvraag uitvoering aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last of een last m.o.v. de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod verbonden is?

- Ja. Ga naar vraag 13.
- Nee. Ga naar vraag 12a en 12b.

12a. Aan de afgifte van de vergunning is van rechtswege een sociale last verbonden: de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod dat in lijn is met het op het bouwproject toepasselijke percentage. Op welke manier gaat u de sociale last uitvoeren?

- In natura.
- Door de verkoop van de voor het voorgestelde sociale woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie.
- Door verhuring van binnen het bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor.
- Door een combinatie van de drie voorgaande uitvoeringswijzen.
- Door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject ontwikkeld wordt.
- Ik breng andere middelen in mindering van de sociale last, rekening houdend met artikel 16, 10° of 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossieraanmelding van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

12b. Aan de afgifte van de vergunning is van rechtswege een last verbonden: de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod dat in lijn is met het op het verkavelingsproject toepasselijke percentage. Op welke manier gaat u de last uitvoeren?

- In natura.
- Door de verkoop van de voor het voorgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan zijn openbaar bestuur.
- Door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het bouwproject ontwikkeld wordt.

Medewerking van een architect

13. De wet kan bepalen dat de medewerking van een architect vereist is. Zo niet, dan dienen de punten 14 en 15 niet te worden ingevuld. Zo ja, dan zijn er drie mogelijkheden. Kruis aan welke van deze mogelijkheden in uw geval van toepassing is.

- Op dit formulier bevindt zich het visum van de bevoegde raad van de Orde van Architecten. Dit visum bewijst dat de architect is ingeschreven op een tabel van de Orde van Architecten of op de lijst van de stagiaires en gerechtigd is het beroep van architect uit te oefenen.
- Ik voeg bij dit formulier het bewijs van de inschrijving in het bijzonder register van de provinciale raad van de Orde van Architecten, zoals bedoeld in artikel 8, tweede en derde lid, van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een Orde van Architecten.
- Ik voeg bij dit formulier de beslissing van de gouverneur, zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

De architect ondertekent eveneens deze aanvraag. Vul hieronder de volgende gegevens in.

Xavier Donck
Architect, zaakvoerder van Donck Architecten CVBA
Witte Kapoentstraat 20
3800 Deinze

14. Als de in deze aanvraag omschreven werken of handelingen worden uitgevoerd, en zo de medewerking van een architect overeenkomstig de wettelijke bepalingen vereist is, is de architect belast met de controle op de werken overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning, de vigerende plannen en verordeningen:

- de hierboven vermeldde ontwerpen.
- de heer / mevrouw:
voornamen en familienaam ...
hoofdsigheid (bijvoorbeeld: architect)
straat en nr. ...
plaatsnaam en provincie ...

15. Geeft u de toestemming aan de overheid om de opmerkingen in verband met de plannen, alsmede de beslissing over deze aanvraag tegelijkertijd aan uw architect en aan uzelf mee te delen?

- Ja.
- Nee, ik wil alleen op de hoogte gebracht te worden.

Energieprestatie-eisgeving

16. Voor werken waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, gelden in de meeste gevallen eisen met betrekking tot de energieprestatie en het binnenklimaat. Die eisen zijn vastgelegd in de energieprestatie-eisgeving en hebben tot doel het energiezuinig (ver)bouwen te stimuleren. Kruis aan of er energieprestatie- en binnenklimaat-eisen gelden voor de aanvraag.

- Ja.
- Nee.

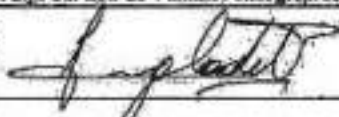
Ondertekening

17. Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat deze gegevens correct zijn.

Als er energieprestatie- en binnenklimaatseisen gelden, bevestig ik dat ik door de architect op de hoogte ben gebracht van de maatregelen die vereist zijn om aan de Vlaamse energieprestatieregeling te voldoen.

datum : 30 augustus 2016
handtekening aanvrager(s)

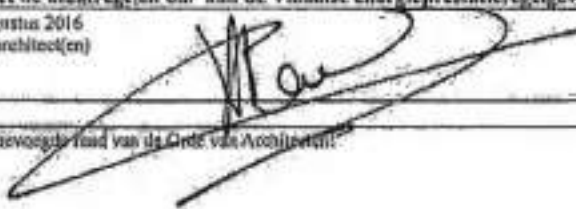


18. Als de medewerking van een architect wettelijk vereist is, vult hij de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat deze gegevens correct zijn.

Als er voor de aanvraag energieprestatie- en binnenklimaatseisen gelden, bevestig ik dat vanaf de conceptfase rekening is gehouden met de maatregelen om aan de Vlaamse energieprestatieregeling te voldoen.

datum : 30 augustus 2016
handtekening architect(en)



Vision van de bevoegde raad van de Orde van Architecten

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Deze bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond is gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft, 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 kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Behalve in het in artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde geval wordt de aanvraag op het gemeentehuis ingediend. De aanvraag kan ook met een aangetekende brief worden ingediend. Indien de gemeente daarvoor klaar is, kan de aanvraag eventueel ook (semi-)elektronisch worden ingediend; de gemeente bepaalt de nodige voorwaarden ter zake.

De overheid kan, zonder dat dit invloed heeft op de volledigheid van het dossier van de aanvraag, de aanvrager vragen om, bovenop de voorgeschreven exemplaren, grotere aantallen van de dossierstukken aan het dossier van de aanvraag toe te voegen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt over een vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervalt termijn van:

- a) 75 dagen, indien het aangevraagde gelegen is in een onvoegde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 133/32;
- b) 105 dagen, in alle andere gevallen.

De vervalttermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervalttermijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn. Hiertegen kan u beroep instellen. Meer informatie hierover vindt u in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aangepaste inplanting garages in het kader van het bouwen van 7
woningen met garages (stedenbouwkundige vergunning dd 27.05.2016 -
gemeentelijk dossiernummer 44064-G-2016.063)

Bouwplaats: Latemstraat 101 en 103, 9830 Sint-Martens-Latem (1e Afd.
- Sectie B - nrs. 369h, 369g en 364f)

FOTO
01



FOTO
02



Aangepaste Inplanting garages in het kader van het bouwen van 7
woningen met garages (stedenbouwkundige vergunning dd 27.05.2016 -
gemeentelijk dossiernummer 44064-G-2016.063)

Bouwplaats: Latemstraat 101 en 103, 9830 Sint-Martens-Latem (1e Afd.
- Sectie B - nrs. 369h, 369g en 364f)

**FOTO
03**



**FOTO
04**



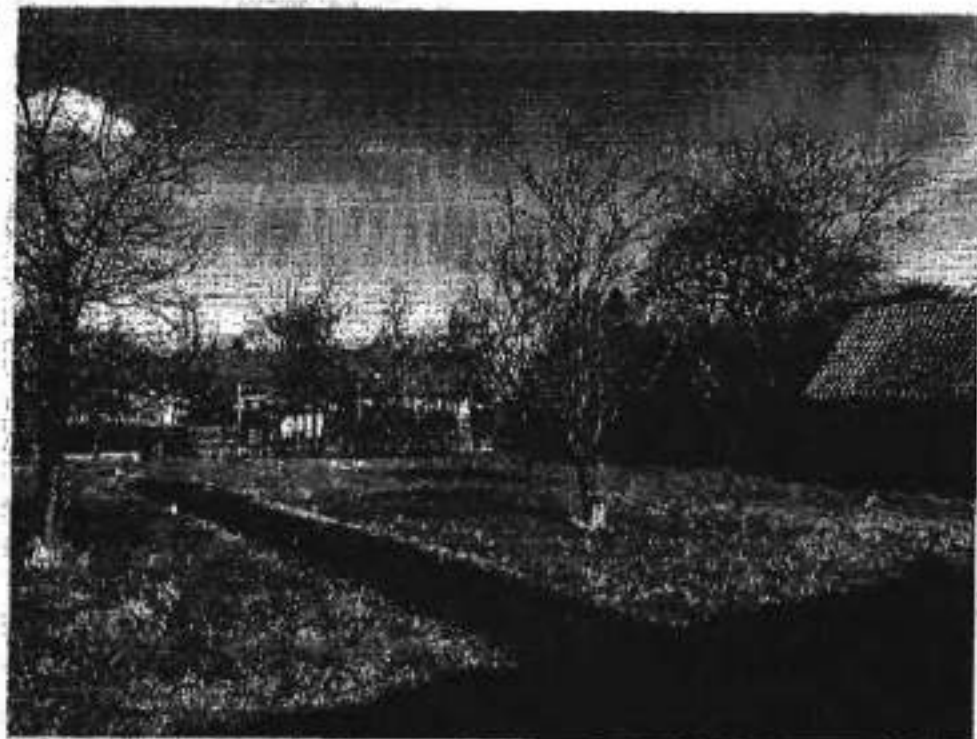
Aangepaste inplanting garages in het kader van het bouwen van 7
woningen met garages (stedenbouwkundige vergunning dd 27.05.2016 -
gemeentelijk dossiernummer 44064-G-2016.063)

Bouwplaats: Latemstraat 101 en 103, 9830 Sint-Martens-Latem (1e Afd.
- Sectie B - nrs. 369h, 369g en 364f)

**FOTO
05**



**FOTO
06**



Aangepaste inplanting garages in het kader van het bouwen van 7
woningen met garages (stedenbouwkundige vergunning dd 27.05.2016 -
gemeentelijk dossiernummer 44064-G-2016.063)

Bouwplaats: Latemstraat 101 en 103, 9830 Sint-Martens-Latem (1e Afd.
- Sectie B - nrs. 369h, 369g en 364f)

FOTO
07



FOTO
08



Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding

RD 81-02125

GARAGES &
GEMEENSCHAPPELIJK
GEBRUIK VAN
VERHARDINGEN/WEGENIS
OP TERREIN

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u nagaan of uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of uw melding voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het is volgens de Vlaamse regelgeving niet verplicht om dit formulier in te vullen, maar het is raadzaam dit formulier bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of melding te voegen waarbij de bouw van daken of de aanleg van verhardingen is gepland.

Dit formulier is niet van toepassing op aanvragen voor een verkavelingsvergunning omdat daarvoor andere regels gelden.

Waar vindt u meer informatie over dit formulier?

Dit formulier vat de voornaamste eisen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening beknopt samen. Het bevat echter niet alle mogelijkheden. De verordening hemelwater en meer informatie vindt u op www.cultuurleefmilieu.be. Voor meer informatie kunt u ook terecht bij uw gemeente.

Gegevens van het goed

1 Vul de gegevens in van de plaats waar u de handelingen zult uitvoeren.

straat en nummer Latemstraat 101/103 – garages en gemeenschappelijk gebruik verhardingen/wegenis op terrein

postnummer en gemeente 9830 Sint-Martens-Latem

Toepassingsgebied

2 Waarop heeft uw dossier betrekking?

U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- de bouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²
- de aanleg, hersaanleg of uitbreiding van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²
- de aanleg van een afwatering voor de constructies of de verhardingen, vermeld in de twee bovenstaande hokjes, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde
- geen van de bovenvermelde mogelijkheden. De verordening hemelwater is niet van toepassing op uw dossier. U hoeft dit formulier niet verder in te vullen. Ga naar vraag 35.

3 Kruis aan wat van toepassing is op uw dossier.

U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.
Als het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen terrein in de bodem kan infiltreeren, wordt het niet opgevangen in gaten. De constructie of verharding kan een beperkte oppervlakte hebben of zo waterdooftend zijn dat het water voldoende in de bodem eraast of eronder infiltreert. Het kan bijvoorbeeld gaan over een klein gebouw of over een verharding in waterdooftende materialen, in combinatie met een waterdooftende fundering.
- Het hemelwater wordt door contact met de verharde oppervlakte zo vervuild dat het als afvalwater moet worden beschouwd.
Artikel 1.1.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne bepaalt wat beschouwd wordt als afvalwater. Zo wordt bijvoorbeeld het hemelwater dat op de tankplaats van een benzinstation valt, als afvalwater beschouwd.
- De verharding behoort tot het openbaar wegdomein op het ogenblik van de aanvraag of de uitvoering van de handelingen.

- 4 De verordening hemelwater is niet van toepassing op de delen van de overdekte constructie of de verharding die vallen onder een van de hokjes, vermeld in vraag 3. Duid op de plannen die u bij uw dossier voegt, de delen van de overdekte constructie of de verharding aan die niet onder de toepassing van de verordening vallen en vermeld de reden daarvan. Voor die delen hoeft u dit formulier niet verder in te vullen.

Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij aanvraag stedenbouwkundige vergoeding of melding - pagina 2 van 6

Hemelwaterput

- 5 Heeft uw dossier betrekking op gebouwen die allemaal volledig voorzien worden van een groendak?
Een groendak is een plat dak dat zo gebouwd wordt dat er planten op kunnen groeien. Onder de planten is in een buffervolume voorzien van minimaal 35 liter per vierkante meter.
- ja. De plaatsing van een hemelwaterput is niet verplicht voor een gebouw dat volledig voorzien wordt van een groendak. Ga naar vraag 15.
- nee. Ga naar vraag 6.
- 6 Heeft uw dossier betrekking op de nieuwbouw of herbouw van een of meer eengezinswoningen?
Een uitbreiding van een bestaande eengezinswoning valt hier niet onder.
- ja. U moet een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5000 liter per eengezinswoning plaatsen.
- nee
- 7 Heeft uw dossier betrekking op de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens een gebouw groter is dan 100 m²?
Een uitbreiding van een bestaand gebouw valt hier niet onder.
- ja. U moet een of meer hemelwaterputten plaatsen. Het volume van de hemelwaterputten bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak. Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput.
- nee
- 8 Hoeveel bedraagt de vereiste minimale inhoud van de hemelwaterput of -putten volgens de verordening?
De vereiste inhoud volgt uit de antwoorden op vraag 6 en 7.
Dit is inhoud A.
- 10.000 liter
- 9 Als u een of meer hemelwaterputten plaatst, moeten die uitgerust zijn met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten (kranen) die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken. De hemelwaterput hoeft niet uitgerust te worden met een operationele pompinstallatie als de aftappunten (kranen) gravitair (zonder pomp) gevoed kunnen worden.
De noodoverloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is.
- 10 Plaatst u een of meer hemelwaterputten met een grotere inhoud dan vereist door de verordening?
- ja. Ga naar vraag 11.
- nee. Ga naar vraag 14.
- 11 Bij welk gebouw plaatst u die hemelwaterput of -putten?
- bij een eengezinswoning. Ga naar vraag 14.
- bij een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen.
U mag een hemelwaterput met een grotere inhoud plaatsen op voorwaarde dat u gemotiveerd aantoonst dat een groter nuttig hergebruik van hemelwater mogelijk is of zal zijn.
U voegt een document bij dit formulier waarin u gemotiveerd aantoonst dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.
Ga naar vraag 12.
- 12 Wat is de totale inhoud van de hemelwaterputten die u gaat plaatsen?
Dit is inhoud B.
- liter
- 13 Trek inhoud A af van inhoud B.
Dit is inhoud C.
- liter

- 14 Voor welke toepassingen gaat u gebruikmaken van het water in de hemelwaterput of -putten?

Een mogelijke toepassing is de aansluiting van twee toiletten en een wasmachine.

dienstkraantjes

Verplichte plaatsing van een infiltratievoorziening of buffervoorziening

- 15 Is het goed kleiner dan 250 m²?

ja. U hoeft geen infiltratievoorziening of buffervoorziening te plaatsen. Ga naar vraag 32.

nee. Ga naar vraag 16.

- 16 Licht het goed in beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingsgebied?

De beschermingszones zijn afgebakend ter uitvoering van artikel 3, §1, 2°, van het decreet van 24 januari 1964 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingsgebieden en beschermingszones.

ja. U moet een buffervoorziening plaatsen. De plaatsing van een infiltratievoorziening is verboden.

nee. U moet een infiltratievoorziening plaatsen.

Berekening van de afwaterende oppervlakte

- 17 Hoeveel bedraagt de totale oppervlakte van de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden?

Uitbreidingen worden ook beschouwd als nieuw aangelegde oppervlakten. Dit is oppervlakte D.

0,00 (alles is waterdoorlatend) m²

- 18 Hoeveel bedraagt de totale oppervlakte van de bestaande verharde grondoppervlakten die nog niet zijn aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening?

Dit is oppervlakte E. Als deze oppervlakte groter is dan oppervlakte D, vult u hier oppervlakte D in.

0,00 m²

- 19 Hoeveel bedraagt de horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd of herbouwd worden?

Uitbreidingen worden ook beschouwd als overdekte constructies die nieuw gebouwd worden. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak. De horizontale dakoppervlakte van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak, mag u delen door twee. Dit is oppervlakte F.

244 m²

- 20 Hoeveel bedraagt de horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar u tegenaan bouwt, die nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, een infiltratievoorziening of een buffervoorziening?

De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak. De horizontale dakoppervlakte van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak, mag u delen door twee.

Dit is oppervlakte G. Als deze oppervlakte groter is dan oppervlakte F, vult u hier oppervlakte F in.

0,00 m²

- 21 Wat is de som van oppervlakte D, E, F en G, vermeld in vraag 17, 18, 19 en 20?

Dit is oppervlakte H.

244 m²

- 22 Bent u verplicht om een hemelwaterput te plaatsen?

Dit is het geval als u op vraag 6 of 7 ja geantwoord hebt.

ja. Ga naar vraag 23.

nee. Ga naar vraag 27. Oppervlakte H is gelijk aan oppervlakte K.

Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning of melding - pagina 4 van 8

- 23 Verminder hieronder de oppervlakte H, vermeld in vraag 21, met 60 m².

Dit is oppervlakte I.

184 m²

- 24 Plaats u een of meer hemelwaterputten met een grotere inhoud dan vereist door de verordening bij nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen?

Als u bij nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen een hemelwaterput plaatst met een grotere inhoud dan vereist door de verordening, kan de vergunningverlenende overheid daarmee rekening houden en een vermindering van de afwaterende oppervlakte toestaan.

De verordening legt daervoor geen vaste regels vast. Het is een afwijkingmogelijkheid, geen absoluut recht. U motiveert de afwijkingaanvraag in een document dat u bij dit formulier voegt.

ja. Ga naar vraag 25.

nee. Ga naar vraag 27. Oppervlakte I is gelijk aan oppervlakte K.

- 25 Hoeveel m² in functie van de hemelwaterput met een grotere inhoud dan vereist door de verordening wilt u in mindering brengen bij nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen?

Dit houdt in dat u ja geantwoord hebt bij vraag 10. Richtvoorwaarden hiervoor staan in functie van het geschatte hergebruik, het volume van de hemelwaterput en de overdekte oppervlakte die op de hemelwaterput wordt aangesloten. Dit is oppervlakte J.

m²

- 26 Trek oppervlakte J af van oppervlakte H.

Dit is oppervlakte K.

m²

Afmetingen van de infiltratievoorziening of buffervoorziening en ledigingsdebiet

- 27 Hoeveel bedraagt volgens de verordening het minimale volume voor uw voorziening?

Het volume van de infiltratievoorziening of de buffervoorziening bedraagt minimaal 25 liter per m² afwaterende oppervlakte K. Om het minimale buffervolume te berekenen, vermenigvuldigt u oppervlakte K met 25.

4.725 liter

- 28 Hoeveel bedraagt het volume van de infiltratie- of buffervoorziening die u gaat plaatsen?

Als uw voorziening het minimale buffervolume, vermeld in vraag 27, niet bereikt, voegt u een document bij dit formulier waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

5.000 liter

- 29 Als u een infiltratievoorziening moet plaatsen, hoeveel bedraagt dan volgens de verordening de minimale oppervlakte voor uw voorziening?

Dit houdt in dat u nee geantwoord hebt bij vraag 16. De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 1 m² per 25 m² afwaterende oppervlakte K. Om de minimale oppervlakte te berekenen, deelt u oppervlakte K door 25. Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

7,58 m²

- 30 Hoeveel bedraagt de oppervlakte van de infiltratievoorziening die u gaat plaatsen?

Als uw voorziening de minimale oppervlakte, vermeld in vraag 29, niet bereikt, voegt u een document bij dit formulier waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

8 m²

- 31 Moet u een buffervoorziening plaatsen omdat het goed in een beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingsgebied ligt en is oppervlakte K, vermeld in vraag 26, groter dan 2500 m²?

Dit houdt in dat u ja geantwoord hebt bij vraag 15.

ja. De buffervoorziening moet worden uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare.

nee

Afwijking

32. **Vraagt u een afwijking van de verplichtingen van de verordening?**
In uitzonderlijke omstandigheden kan het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingen toestaan van de verplichtingen van de verordening. Een afwijking kan alleen toegestaan worden als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Als u een afwijking vraagt, voegt u bij dit formulier een nota met een verantwoording voor de gevraagde afwijking.
- ja. Voeg bij dit formulier een verantwoordingsnota.
- nee

Bij te voegen bewijsstukken

33. Verzamel alle bewijsstukken die u voor de beantwoording van vraag 11, 24, 28, 30 en 32 eventueel bij dit formulier moet voegen.
34. **Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.**
Als u geen bewijsstukken bij dit formulier voegt, kruist u geen enkel hokje aan.
- een document waarin u gemotiveerd aantoont dat een groter hergebruik van hemelwater dan 10.000 liter nuttig is of zal zijn, zoals aangegeven in vraag 11 en 24
- een document waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft, zoals aangegeven in vraag 28 en 30
- een nota met een verantwoording voor de gevraagde afwijking, zoals aangegeven in vraag 32.

Ondertekening

35. **Vol de onderstaande verklaring in.**

Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier naar waarheid zijn ingevuld.
 Ik bevestig dat de geplande hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening of de lozingsbegrenzer uiterlijk bij de ingebruikname van het gebouw of de verharding geplaatst en gebruikt zal worden.
 Bij de afvoer van overtollig hemelwater zal ik dat hemelwater gescheiden van het afvalwater afvoeren tot aan het lozingspunt (gracht, kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of openbare riolering). Voor bestaande gebouwen die in een gesloten bebouwing worden uitgebreid, is de scheiding tussen afvalwater en hemelwater dat afkomstig is van overdekte constructies en verhardingen, alleen verplicht als daarvoor geen bijkomende leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd. Ik ben ervan op de hoogte dat het lozen van hemelwater op de openbare gemengde riolering alleen kan als er geen kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of geen oppervlaktewater aanwezig is waarop voor een redelijke kostprijs kan worden aangesloten.

datum dag

| | |
|---|---|
| 3 | 0 |
|---|---|

 maand

| | |
|---|---|
| 0 | 8 |
|---|---|

 jaar

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 1 | 8 |
|---|---|---|---|

handtekening

voor- en achternaam

Patrick Aglade Aglade

Privacywaarborg

36. De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bij de gemeente bevinden waar u het dossier indient of waar de grond ligt waarop het dossier betrekking heeft, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en ze kunnen ook gebruikt worden voor de opmaak van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in die bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aanvullende informatie

- 37 Als de plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervolume vereist is volgens de verordening, moet u de volgende zaken – als ze van toepassing zijn – vermelden in het vergunningsdossier en op de plannen:
1. de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt, op eigen terrein infiltreert;
 2. de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden, in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop, alsook de aftappunten van het hemelwater;
 3. de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de overloop;
 4. de exacte plaatsing, omvang en diepte van de buffervoorziening, het buffervolume van de voorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de voorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de leegloop en de overloop;
 5. de exacte dimensionering van eventuele gebundelde voorzieningen waarvan wordt gebruikgemaakt, en de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de gebundelde voorziening aangesloten worden.

GETEKEND "DE VARIETUR"
 ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
 VERLEDEN VOOR *Syn Rays*
 GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
 OP *11/11/2016*

[Handwritten signatures and initials]

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Formulier 1

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: 44064-G-2016.063

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door dhr. **Patrick Anglade - ImmoFlandria nv**, met als adres Cederdreef 9 - 9230 Wetteren, ontvangen.

De aanvraag werd per bevestigde zending ontvangen op 07.04.2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Latemstraat 101-103** te 9830 Sint-Martens-Latem en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nummers 369h, 364f.

Het betreft een aanvraag tot **bouwen 7 woningen en 10 garages**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de 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 gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 17.05.2016.

openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen en evaluatie van de procedure

Het BVR van 5 mei 2000 (gewijzigd 30/3/2001; 8/3/2002; 5/6/2009; 7/5/2010) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is van toepassing op de aanvraag. Het openbaar onderzoek werd gehouden overeenkomstig de bepalingen van bovenvermeld BVR en leverde geen bezwaren op.

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

Het perceel ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/77) in *woongebied*.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden, 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.'

(Artikel 5.1.0 van het K.B van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Relevante richtlijnen, omzendbrieven en verordeningen

- BVR dd. 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten;
- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

De stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging blijkt uit het vervolg van het verslag.

Compensatie bij ontbossing

nvt

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 7 woningen en is aldus in overeenstemming met de bestemmingsplannen voor het gebied.

Het openbaar onderzoek leverde geen bezwaren op.

De verhouding perceelsoppervlakte / bebouwde oppervlakte blijft binnen een aanvaardbare norm rekening houdend met de bestemming van het gebied. Het ontwerp is qua functie, volume, inplanting, materiaalgebruik en bouwstijl inpasbaar in de omgeving.

Er wordt een goed parkeerbeleid gevoerd met 10 gesloten garages en 7 staanplaatsen voor auto's, alle te bereiken via een centrale bedieningsweg.

De private leef sfeer van de omwonenden blijft voldoende gewaarborgd.

watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken

project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter voor de garages en bij elk der woningen een regenwaterput van 5.000 liter telkens voorzien van de nodige infiltratiebuffer. Hiermee is aan de verordening voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. **De voortuinzone is gemeenschappelijk aan te leggen en te onderhouden als één geheel onder de vorm van een boomgaard zonder onderlinge afsluitingen;**
2. De voorzieningen zoals bepaald in het BVR van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste 6 maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik genomen is. De hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;
3. Het plaatsen van een septische put, aangepast aan het aantal gebruikers, blijft verplicht;
4. Het plaatsen van afsluitingen en aanplantingen dient te worden uitgevoerd conform de gemeentelijke instructies als bijlage bij dit besluit gevoegd;
5. Er dient te worden aangesloten op het openbaar rioleringsnet volgens een gescheiden stelsel;
6. Voor zover van toepassing dient rekening te worden gehouden met onderstaande opmerkingen:

BEMALING

Conform VLAREM (art. 5.53.6.1.1§2) moet water afkomstig van bemalingen zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingzone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in afwateringsgrachten, RWA-leidingen of oppervlaktewater.

Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

Een schriftelijke toelating voor lozing op riolering kan bekomen worden via www.aquafin.be – onder tab Diensten – Bemalingswater op riolering. Ingeval van bemaling moet minstens een

melding volgens Vlareem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan eventueel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Bemaling dient steeds te worden uitgevoerd met **geluidsarme pompen (fluisterpomp)**.

Omdat verlaging van de grondwaterstand grote gevolgen kan hebben voor de natuur (bomen) dient steeds te worden gewerkt met **retourbemaling** : retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.

BOMEN

Indien er hoogstambomen aanwezig zijn langs en/of op de bouwplaats dan is de vergunninghouder (eventueel via aannemer of architect) er toe gehouden de groendienst minstens één week voor de aanvang van de werken te verwittigen.

planologie.groendienst@sint-martens-latem.be - fax. 09 282 17 11 - tel. 09 282 17 44.

De aannemer zal een zone afbakenen waarbinnen graafwerken, het plaatsen van voertuigen en de opslag van materialen verboden is overeenkomstig bijgevoegd voorzichtigheidsprincipe.

Indien de werken aanvangen of de signalisatie verplaatst wordt zonder voorafgaand akkoord van de groendienst, kunnen de werken worden stilgelegd. Schade aan straatbomen zal worden verhaald op de vergunninghouder volgens de uniforme methode voor de waardebeoordeling van straat- en laanbomen (Vlaamse Gemeenschap).

WERFTRANSPORT

Het werftransport dient afgestemd te zijn op de plaatselijke toestand van de toegangswegen.

De vergunninghouder (eventueel via aannemer of architect) dient voor aanvang van de werken bij het gemeentebestuur melding te maken van eventueel vastgestelde beschadiging aan het wegdek en/of zijbermen in de omgeving van de bouwterrein. Elke abnormale beschadiging die zich achteraf manifesteert, tot en met beëindiging van de ruwbouwwerken, kan op de vergunninghouder verhaald worden.

Minstens 10 kalenderdagen voor aanvang der werken dient de aannemer in te staan voor een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwterrein, tegensprekelijk te verklaren door de gemeentelijke technische dienst : **stedenbouw@sint-martens-latem.be**

OPENBARE VERLICHTING

Aanpassing en/of verplaatsing van openbare verlichting ten gevolge van de bouwwerken vallen ten laste van de aanvrager.

INRICHTING van de VOORTUINEN

Het plaatsen van afsluitingen en beplanting langs de perceelsgrenzen in de voortuinen is aan volgende voorschriften onderworpen:

- als perceelsafsluiting worden enkel hagen toegelaten bestaande uit inheemse soorten die voorkomen op bijgevoegde lijst, eventueel versterkt met draad of draadgaas;
- de plantafstand voor niet gemene hagen bedraagt 0,5 meter achter de rooilijn;
- langs de rooilijn dienen eventuele bijkomende afsluitingselementen, zoals draad of draadgaas,

te worden aangebracht aan de tuinzijde; draadgaas met klimop of ander klimplanten wordt niet aanvaard als gelijkwaardig alternatief voor een haag.

Op terreinen met de hoofdfunctie wonen is het aanleggen van verhardingen aansluitend op de rooilijn in functie van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen aan volgende voorwaarden onderworpen:

- gesloten en halfopen bebouwing: maximaal 2/3 van de perceelsbreedte met een maximum van 5 meter breedte;
- open bebouwing: maximum 5 meter breedte;
- aard : waterdoorlatende materialen of materialen uitgevoerd met brede voeg.

PLAATSING VAN TECHNISCHE INSTALLATIES

Het is verboden technische installaties zoals onder meer airco toestellen, koelgroepen, warmtepompen, schotelantennes en/of uitlaatkanalen voor gassen dampen of lucht te plaatsen op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein en op de bijhorende dakvlakken.

Er kan een afwijking verleend worden op dit verbod voor installaties dienstig voor normaal huishoudelijk gebruik op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat het technisch onmogelijk is om de technische installaties ergens anders te plaatsen.

Uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht van technische installatie worden nooit gericht naar het naburig perceel. Tenzij praktisch onmogelijk worden zij op een afstand geplaatst van 10 meter van de perceelsgrens.

Vrijstaande, met ventilator aangedreven, technische installaties (koelgroepen, warmtepompen e.d.) dienen geplaatst in een geluiddempende behuizing op minstens 2 m van de zijdelingse of achterste perceelsgrens. De ventilatieopening mag in geen geval gericht zijn naar een naburig perceel.

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

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

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

Beroepsmogelijkheden

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

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

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

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

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

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitbreuk uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

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 houderigheid 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 beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

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

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een 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 overnemen 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. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De

schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevoege gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. ...

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 van Burgemeester en Schepenen

Jef Van den Heede
Secretaris


Jef Van den Heede
Secretaris

Voor eensluidend afschrift

Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter


Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter

VERANTWOORDINGSNOTA BIJ BOUWAANVRAAG

Voorwerp van de aanvraag:

Het bouwen van van 7 woningen en garages.

Aanvrager :

ImmoLandria nv
Cederdreef 9
9230 Wetteren

Bouwplaats :

Latemstraat 101 en 103
9830 Sint-Martens-Latem
kadastrale gegevens : St M. Latem 1e Afd. – Sectie B – nrs. 369h, 369g en 364f

Ontwerper :

Xavier Donck Architect
Donck Architecten CVBA
Witte Kaproenenstraat 20
9800 Deinze

I. SITUERING

De aanvraag heeft betrekking op de percelen gelegen aan Latemstraat 101 en 103 te Sint Martens Latem, Kadastaal gekend onder St M. Latem 1e Afd. – Sectie B – nrs. 369h, 369g en 364f. het perceel gelegen aan Latemstraat 101 is op dit ogeblik onbebouwd, op het perceel aan Latemstraat 101 staat een af te breken losstaande woning en schuur. Vooraan de percelen bevindt zich een boomgaard met laagstammige fruitbomen.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door overwegend ééngesinswoningen.

De Latemstraat is een gemeenteweg in asfaltverharding, voorzien van alle nutsleidingen (riolering, water, elektriciteit en telefonie), berijdbare breedte van 5,50 m.

De percelen zijn gelegen binnen Gewestplan nr. 8 – Gentse en Kanaalzone. (K.B. 14.9.1977) In zonerings Woonegebied

BPA: geen RUP: geen

Het is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling (het terrein was vroeger deel van de verkavelingsvergunning goedgekeurd op 27/02/1990 onder het nummer 44064/747, ze werd bij een verkavelingswijziging uit de verkaveling gesloten (dd. 24/04/2006 onder het nummer: 5/44064/747.4).

Gemeente Sint-Martens-Latem
College van Burgemeester en Schepenen
Besluit om goedgekeurd te worden
Lijst van acties tot 27.05.2016
Kwalificatienummer 2016.063

II. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvrager wenst 7 nieuwe woningen op te richten (A tot en met G, zoals genoemd op het plan) met bijhorende garages en parkeerplaatsen. Deze 7 woningen zijn verdeeld over 3 volumes: 2 maal 2 woningen (AB en FG) en 1 maal 3 woningen (CDE). Deze drie volumes bestaan telkens uit een hoofdvolume met een hellend dak (45°) met een kroonlijst op 4m45 en een maximale bouwdiepte van 11m80. De drie volumes hebben vervolgens op de hoeken aan de straatzijde een uitspringende bureau met een kroonlijst van 2m60 of 3m en achtersan zijn bergingen aan de achtergevel voorzien.

2 van de 7 woningen hebben een topgevel aan de straatzijde om een gevarieerd gevelbeeld te bekomen, dit concept kwam tot stand in nauw overleg met burgemeester en college.

Alle woningen hebben een kelder, gelijkvloers, een verdieping en een dakverdieping.

Achtersan het terrein worden 10 garages voorzien, verdeeld over 2 volumes, en er worden 7 parkeerplaatsen voorzien op het terrein, wat zorgt voor een totaal van 17 parkeergelegenheden op het terrein.

Het bestaande terreinprofiel blijft ongewijzigd.

Het bouwperceel bevindt zich in de gemeente Sint-Martens-Latem, aansluitend aan de dorpskern van de gemeente. Het terrein is gelegen binnen de woonomgeving met hoofzakelijk eengezinswoningen.

III. VERANTWOORDING

1. Uitgangspunt

De aanvraag is conform aan de bestemming woongebied.

2. Goede ruimtelijke ordening

De 3 volumes zo ingeplant dat er aan de straatzijde voldoende ruimte is voor het behoud van het groene karakter van de boomgaard. Doordat de 7 woningen zijn opgedeeld in 3 volumes (AB, CDE en FG) en deze in diepte verspringen ten opzichte van elkaar ontstaat er een gevoel van luchtigheid en transparantie naar de omgeving.

De totale terreinoppervlakte bedraagt 3.820 m² en de 7 woningen hebben samen een grondoppervlakte van 687m², wat komt op een een bebouwde oppervlakte van 18% (V/T = 0,18, excl. constructie garage; met de garages komt dit op 929 m², wat een V/T geeft van 0,24).

Er is tevens veel aandacht besteed aan een goede oplossing voor parkeergelegenheden: Er worden 17 parkeergelegenheden voorzien: 10 parkeergarages verdeeld over 2 volumes en 7 parkeerplekken voorzien op het terrein, wat komt op meer dan 2,4 parkeergelegenheden per woning. De ontsluiting van deze parkeergelegenheden gebeurt middels één toegangsweg, aangelegd in een waterdoorlatende halfverharding met een natuurlijke uitstraling. De plaats van deze ontsluiting werd in overleg met burgemeester en college besproken. De voortuinen van de woningen worden één doorlopend geheel, zonder onderlinge afsluitingen op de perceelgrenzen.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

3.a. Wettelijke context:

De gebouwen zijn gekoppelde woningen, overeenstemmend met de voorschriften van woongebied.

3.b. Ruimtelijke context:

De gebouwen passen qua gabariet binnen de bouwrend van de omgeving. De gebruikte materialen passen binnen het algemeen karakter van de Latemse omgeving.

4. Integratie in de omgeving

De gebouwen zijn zo ingeplant dat vooraan het karakter van de boomgaard behouden blijft. Door de opdeling in 2, 3 en 2 gekoppelde woningen passen de volumes zich qua schaal aan in hun omgeving. Ook het sobere en duurzame materiaalgebruik en de klassieke typologie van de architectuur verwijzen naar de Latemse omgeving.

Er is tevens veel aandacht besteed aan een goede oplossing voor een maximaal aantal parkeergelegenheden met een minimale last voor de omgeving

In het licht van voorgaande argumenten ziet de aanvrager met volle vertrouwen de afgifte van de vergunning tegemoet. Indien gewenst, zijn zij uiteraard steeds bereid tot nadere toelichting of verduidelijking.

De architect,

Xavier Denck
voor

Denck Architecten CVBA

De aanvrager,

Dhr. Patrick Anglade
ImmoLandria NV

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (IN WERKING SEDERT 1 SEPTEMBER 2009)**Art. 4.7.19.**

§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.

...

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009^a 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.

Art. 4.7.21.

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

Art. 4.5.1.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 4.6.2, §1, eerste lid, 1^o, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.



Richtlijnen Bomen & Werken

voor architecten en bouwheren
aannemers wegebouw en tuinaanleg

voor eenieder met een
hart voor bomen

Voert u werken uit op het openbaar domein neem steeds vooraf contact op met de gemeente. Voor bepaalde werken is een vergunning vereist.

Voorkom schade aan bomen. Schade aan straatbomen wordt verhaald volgens de uniforme methode voor de waardebeoordeling van straat laan- en parkbomen. www.vwog.info

Laat het snoeien van bomen enkel uitvoeren door een deskundig boomverzorger.

Toppen of inkorten van bomen is schadelijk. Bij snoeiwonden dikker dan een pols is het risico op houtrot zeer groot.

Voor een lijst van gecertificeerde 'european tree workers' en 'tree technicians', www.eaac-arboriculture.com

Dienst Grondgebiedzaken - afd. Groen
Dorp 1 - 9630 Sint-Martens-Latem
planologie.groendienst@sint-martens-latem.be
tel. 09 262 17 44 - fax 09 262 17 31
www.sint-martens-latem.be

Bron tekeningen: Agentschap Natuur en Bos
Technisch Vademecum Bomen
www.bosengroen.be

Beschermzone

Bescherm de wortels tegen beschadiging. Wortels groeien tot ver buiten de kroonprojectie. Baken een zone af die minstens zo groot is als de kroonprojectie + 1,5 - 2 m. De beste garantie is een niet-verplaatsbaar werfafsluiting van 2 m hoog.

Bodemverdichting

Bomen hebben een krummelige bodemstructuur nodig. Door verdichting wordt niet alleen de wortelgroei verinderd, er ontstaat bovendien zuurstof- en vochttekort.

Verdicht de bodem niet en leg geen verharding aan binnen de kroonprojectie.

Hou voertuigen en materialen, puin en afval buiten de beschermingszone.

Verdichting ontstaat vanaf de eerste betreding. Indien er geen alternatieven zijn, gebruik rijplaten op een zandfundering.

Plaats geen werktuigen en machines binnen de beschermingszone.

Ook parkeren zorgt voor verdichting van de bodem.

Waterhuishouding

Waterkort leidt tot verwoeking en verzwakking van de boom. Te veel aan water zorgt voor zuurstoftekort.

Verzwakte bomen zijn gevoeliger voor aantastingen.

Behoud de natuurlijke waterhuishouding. Zorg indien nodig voor retouurbemaling of irrigatie.

Maak geen vuur binnen de beschermingszone en giet er geen olie, solventen, cementwater, zout enz. uit.

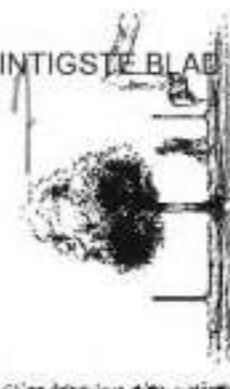
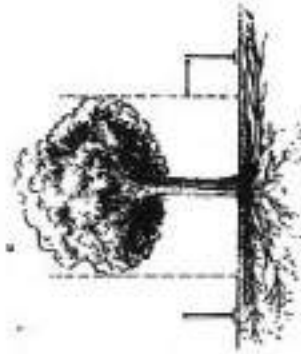
Pas het zwenkbereik van torenkranen aan zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door ophangende kabels.

Leidingen & graafwerken

Voer geen mechanale graafwerken uit binnen de beschermingszone.

Bomen hebben niet alleen wortels, nodig voor hun verankering, ook de dunne, fijn vertakte besworteling is noodzakelijk om bomen gezond te houden. De haarworteltjes zorgen voor de opname van water en mineralen.

Gebruik perstechnieken of graaf een sleuf met de hand om wortelschade te voorkomen.



Inheemse bomen en struiken

Gebaseerd op 'Inheemse en ingeburgerde bomen en struiken in Be' F. Pauwels

| | | vo vochtig dr droog | | | | | k kalkminnend z zuurminnend | | | | | ha haagplant kl klimplant | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----|-----|-----|-----|--|--------------------|------------------|-----|-----|------------------------------|-----|-----|----|--|
| vet. streekeigen (.) niet extreem | | vo | dr | k | z | ha | Latijnse naam | | Nederlandse naam | | vu | dr | k | z | ha | |
| <i>Acer campestre</i> | veldesdoorn | (*) | * | + | - | * | <i>Sambucus nigra</i> | gewone vlier | | | * | * | | | | |
| <i>Alnus glutinosa</i> | zwarte els | * | | | (+) | | <i>Sambucus racemosa</i> | trosvlier | (*) | (*) | | | + | | | |
| <i>Betula pendula</i> | ruwe berk | | * | | + | | <i>Sorbus aucuparia</i> | lijsterbes | (*) | (*) | | | | (+) | | |
| <i>Betula pubescens</i> | zachte berk | | * | + | + | | <i>Tilia cordata</i> | winterlinde | (*) | (*) | | | (+) | | | |
| <i>Calluna vulgaris</i> | struikhei | (*) | * | | + | | <i>Ulex europaeus</i> | gaspeldoorn | (*) | (*) | | | - | | | |
| <i>Carpinus betulus</i> | haagbolk | * | * | | (+) | * | <i>Ulmus minor</i> | gladde iep | * | (*) | + | | - | | | |
| <i>Clematis vitalba</i> | boorank | * | | + | | kl | <i>Vaccinium myrtillus</i> | blauwe bosbes | (*) | (*) | | | + | | | |
| <i>Cornus sanguinea</i> | rode kornoelje | * | * | + | | | <i>Vaccinium vitis-idaea</i> | rode bosbes | (*) | * | | | + | | | |
| <i>Corylus avetana</i> | hazelaar | * | (*) | + | (+) | | <i>Viburnum opulus</i> | gelderse roos | * | | | | - | | | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | éénstijlige meidoorn | * | * | | - | * | Bodembedekkers | | | | | | | | | |
| <i>Crataegus laevigata</i> | tweestijlige meidoorn | * | * | | - | | <i>Hedera helix</i> | gewone klimop | (*) | (*) | | | | | kl | |
| <i>Cytisus scoparius</i> | bram | | * | | - | + | <i>Salix repens</i> | kruipwilg | * | * | | | | | | |
| <i>Erica cinerea</i> | rode dophei | | * | | | + | <i>Vincetoxicum</i> | kleine maagdenpalm | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Erica tetralix</i> | gewone dophei | * | (*) | | | | Wintergroen | | | | | | | | | |
| <i>Euonymus europaeus</i> | wilde kardinaalamutje | * | (*) | + | | | <i>Ilex aquifolium</i> | hulst | (*) | | (-) | | * | | | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | gewone beuk | (*) | (*) | | (+) | | <i>Juniperus communis</i> | jenewrbes | * | * | | | + | | | |
| <i>Frangula alnus</i> | sporkhout | * | * | | * | | <i>Ligustrum vulgare</i> | wilde liguster | (*) | * | | | * | | * | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | gewone es | * | | + | | | <i>Taxus baccata</i> | verijntboom | | | | | | | * | |
| <i>Genista anglica</i> | stekelbram | * | | | | | Aanvulling: | | | | | | | | | |
| <i>Genista pilosa</i> | Kruipbram | (*) | | | | | ingeburgerde soorten met een zekere ecologische waarde | | | | | | | | | |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> | duindoorn | (*) | (*) | + | | | <i>Acer platanoides</i> | noorse esdoorn | * | (*) | | | (+) | | | |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | wilde kamperfoelie | (*) | | - | | kl | <i>Acer pseudoplatanus</i> | gewone esdoorn | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Malus sylvestris</i> | wilde appel | (*) | (*) | + | | | <i>Alnus incana</i> | grauwe-witte els | * | * | | | | | | |
| <i>Myrica gale</i> | wilde gagel | * | | | | | <i>Berberis vulgaris</i> | zuurbes | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Populus tremula</i> | ratelpopulier | * | * | | | | <i>Castanea sativa</i> | tamme kastanje | (*) | (*) | | | (+) | | | |
| <i>Prunus avium</i> | zoete kers | (*) | * | + | | | <i>Cornus alba</i> | witte kornoelje | * | | | | (+) | | | |
| <i>Prunus pedunculata</i> | europese vogelkers | * | (*) | + | | | <i>Cornus mas</i> | gele kornoelje | (*) | * | | | + | | | |
| <i>Prunus spinosa</i> | sleedoorn | (*) | * | + | | | <i>Juglans regia</i> | okkernoot | (*) | | + | | (-) | | | |
| <i>Pyrus pyrastris</i> | wilde peer | (*) | (*) | | | | <i>Mespilus germanica</i> | mispel | * | * | | | | | | |
| <i>Quercus petraea</i> | wintereik | (*) | * | + | + | | <i>Pinus sylvestris</i> | grove den | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Quercus robur</i> | zomereik | * | * | | + | | <i>Populus alba</i> | witte abeel | (*) | * | | | | | | |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | wegedoorn | (*) | (*) | + | (+) | | <i>Prunus cerasifera</i> | kerspruim | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Ribes nigrum</i> | zwarte bes | * | | | (+) | | <i>Prunus cerasus</i> | zure kers | (*) | (*) | | | | | | |
| <i>Ribes rubrum</i> | aalbes | * | | | (+) | | | | | | | | | | | |
| <i>Rosa arvensis</i> | bosroos | (*) | * | + | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rosa canina</i> | honderoos | (*) | * | | - | | | | | | | | | | | |
| <i>Rosa pimpinellifolia</i> | duinroosje | | * | (+) | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | egelandier | * | * | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rubus caesius</i> | dauwbraam | * | * | | + | | | | | | | | | | | |
| <i>Rubus fruticosus</i> | gewone braam | (*) | * | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rubus idaeus</i> | framboos | (*) | * | | - | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix alba</i> | schietwilg | * | | | (+) | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix amygdaloides</i> | geoorde wilg | * | (*) | | + | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix caprea</i> | bos-waterwilg | (*) | (*) | | - | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix cinerea</i> | grauwe wilg | * | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix fragilis</i> | kraakwilg | * | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix purpurea</i> | bittere vlieg | * | (*) | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix pratensis</i> | amandewilg | * | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Salix virens</i> | katwilg | * | | | (-) | (+) | | | | | | | | | | |

Mitochondriest 31: *Martinus-I stem*
09/282 17 40



INRICHTING VAN DE VOORTUINEN

Het plaatsen van afsluitingen en beplanting langs de perceelsgrenzen in de voortuinen is aan volgende voorschriften onderworpen:

- als perceelsafsluiting worden enkel hagen toegelaten bestaande uit inheemse soorten die voorkomen op bijgevoegde lijst, eventueel versterkt met draad of draadgaas;
- de plantafstand voor niet gemene hagen bedraagt 0,5 meter achter de rooilijn;
- aan de straatzijde dienen eventuele bijkomende afsluitingselementen, zoals draad of draadgaas, te worden aangebracht in of achter de haag ten opzichte van de straatzijde; draadgaas met klimop of ander klimplanten wordt niet aanvaard als gelijkwaardig alternatief voor een haag.

Op terreinen met de hoofdfunctie wonen is het aanleggen van verhardingen aansluitend op de rooilijn in functie van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen aan volgende voorwaarden onderworpen:

- gesloten en halfopen bebouwing: maximaal 2/3 van de perceelsbreedte met een maximum van 5 meter breedte
- open bebouwing: maximum 5 meter breedte
- aard : waterdoorlatende materialen of materialen uitgevoerd met brede voeg

Bovenvermelde bepalingen maken als bijlage deel uit van de bouwvergunning waarvoor het college van burgemeester en schepenen dd. 27.5.16 vergunning verleende onder nummer 2016.063.

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE
VERLEDEN VOOR Stijn Raes
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP 12/12/2016

Z. N. D.

Duys

W. S. P. M.

J. P. L. A.

A.

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 27403, verleden op 12 december 2016

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 17 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 1 op 20 december 2016
Register 5 Boek 0 Blad 0 Vak 28762
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd 44 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 1 op 20 december 2016
Register 6 Boek 0 Blad 100 Vak 8288
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

J. J. J. J.

Delimitatie
notarisch Landm. 13

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100

— GETEREND 'NE 'DAWITON'
als BIJLAGE aan mijn akte,
verleden op:
23 JAN. 2018
voor:
Notaris Stijn Raes, te Gent



DONCK ARCHITECTEN
ENZO WAVE 106
8000 Gent
E: ENO@donck.be
T: (0) 361 66 66



Notaris Stijn Raes, te Gent

| Lot | M² | M² | 1000 l/m² | | Opstapelen | |
|-----|------|------|-----------|---------|------------|----|
| | | | Aantal | opp. m² | Nr. | h. |
| 1 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 1 | 1 |
| 2 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 2 | 2 |
| 3 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 3 | 3 |
| 4 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 4 | 4 |
| 5 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 5 | 5 |
| 6 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 6 | 6 |
| 7 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 7 | 7 |
| 8 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 8 | 8 |
| 9 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 9 | 9 |
| 10 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 10 | 10 |
| 11 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 11 | 11 |
| 12 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 12 | 12 |
| 13 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 13 | 13 |
| 14 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 14 | 14 |
| 15 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 15 | 15 |
| 16 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 16 | 16 |
| 17 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 17 | 17 |
| 18 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 18 | 18 |
| 19 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 19 | 19 |
| 20 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 20 | 20 |
| 21 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 21 | 21 |
| 22 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 22 | 22 |
| 23 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 23 | 23 |
| 24 | 1200 | 1200 | 1 | 1200 | 24 | 24 |

VOORWAARDELIJKE VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: 0041_008

DOSSIERGEGEVENS en PROCEDURE

De gemeente Sint-Martens-Latem heeft op 20-04-2017 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ontvangen.

Na controle werd het ingediende dossier ontvankelijk en volledig verklaard op 12-05-2017.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

naam: Patrick Anglade
onderneming: immoflandria NV
adres: Oeverdreef 9, 9230 Welleken

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

ligging: Latemstraat 101 en Latemstraat 103
kadastrale gegevens: afuelling 1 sectie B nr. 364F en 369H

ONDERWERP VAN DE AANVRAAG

creëren van 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing.

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. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17-05-2017 tot en met 15-06-2017. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

EXTERNE ADVIEZEN

- Raads d.d. 30 mei 2017 - 296934 - Voorwaardelijk gunstig

ADVIES VAN GECORO

Er werd geen advies gevraagd aan de GECORO.

ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 3 oktober 2017. Het verslag luidt integraal als volgt:

TOETSING AAN DE PLANNEN, VOORSCHRIFTEN EN ANDERE REGELGEVING

Planningscontext en bijhorende voorschriften:

- De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977) gelegen in woongebieden. Volgende bepalingen zijn van toepassing:
Artikel 5.1 0 - "De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven,

BLAD nr . . .

voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing op de aanvraag. De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan en de bijhorende voorschriften. De stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging blijkt uit het vervolg van het verslag.

Overige regelgeving

- Hemelwater en infiltratie

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 ten latere wijzigingen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gehalten lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag heeft geen betrekking op de aanleg van constructies of verhardingen groter dan 40 m² en waarbij het hemelwater wordt opgevangen in galen, waardoor de verordening niet van toepassing is.

- Waterloets

Decreet van 7 juli 2003 (ten latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid

Het voorliggend project ligt niet in een recent overstromend gebied of een risicozone voor overstromingen. Er is geen toename van de bebouwde oppervlakte die een invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect is. Voor het betrokken project werd de waterloets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de waterloets. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd, wat hier het geval is.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- Gecoördineerde decretalen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 en latere wijzigingen; A:1 4.3.1 §2
- Gemeentelijke richtlijn 'Goede Ruimtelijke Ordening' d.d. 31 mei 2010

De aanvraag tot verkavelen is louter technisch van aard en betreft enkel het verdelen van het perceel in loten. De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat zij volledig in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige vergunning van 9/09/2017 met gemeentelijk dossiernummer 44064 G 2016 133 voor het oprichten van 7 woningen en 10 garages, waaruit tevens blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarde bij deze vergunning m.b.t. de inrichting van de voortuinen werd eveneens opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, en in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES

Gunstig

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af onder volgende voorwaarden:

- Alle noodzakelijke uitbreidingen en aanpassingen aan de nutsleidingen vallen ten laste van de verkaver, overeenkomstig de plannen opgesteld door de onderscheiden nutsmaatschappijen.

BEMALING

Conform VLAREM (art. 5.53.6.1.192) moet water afkomstig van bemalingen zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingzone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in afwateringsgrachten, RWA-leidingen of oppervlaktewater. Volumies hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

Een schriftelijke toelating voor lozing op riolering kan bekomen worden via grwa@stapet.be onder tal: Diensten. Bemalingswater op riolering. Ingeval van bemaling moet minstens een melding volgens VlareM (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan eventueel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Bemaling dient steeds te worden uitgevoerd met **geluidsarme pompen (fluisierpomp)**. Omdat verlagings van de grondwaterstand grote gevolgen kan hebben voor de natuur (bomen) dient steeds te worden gewerkt met **retourbemaling**: retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.

BOMEN

Indien er bomen aanwezig zijn langs en/of op de bouwplaats dan is de vergunninghouder er toe gehouden een **beschermingszone** af te bakenen die **minstens gelijk is aan de kroonprojectie** van de bomen. Binnen de beschermingszone mogen geen graafwerken uitgevoerd worden en is het plaatsen van voertuigen, machines, bouwmaterialen of afval verboden. Eventuele afwijkingen op de perimeteer van de beschermingszone dienen vooraf gemeld te worden aan de gemeentelijke groendienst stedenhriw@sint-martens-latem.be of 09 282 17 30. Schade aan straatbomen zal worden verhaaldd op de vergunninghouder volgens de uniforme methode voor de waardebepaling van straat- en laanbomen.

WERFTRANSPORT

Het werftransport dient afgestemd te zijn op de plaatselijke toestand van de toegangswegen. De vergunninghouder (eventueel via aannemer of architect) dient voor aanvang van de werken bij het gemeentebestuur melding te maken van eventueel vastgestelde beschadiging aan het wegdek en/of zijbermen in de omgeving van de bouwwerf. Elke abnormale beschadiging die zich achteraf manifesteert, tot en met beëindiging van de ruwbouwwerken, kan op de vergunninghouder verhaaldd worden.

Minstens 10 kalenderdagen voor aanvang der werken dient de aannemer in te staan voor een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwwerf, legensprekelijk te verklaren door de gemeentelijke technische dienst:

stedenhriw@sint-martens-latem.be

OPENBARE VERLICHTING

Aanpassing en/of verplaatsing van openbare verlichting ten gevolge van de bouwwerken vallen ten laste van de aanvrager.

INRICHTING van de VOORTUINEN

Het plaatsen van afsluitingen en beplanting langs de perceelsgrenzen in de voortuinen is aan volgende voorschriften onderworpen:

- als perceelsafsluiting worden enkel hagen toegelaten bestaande uit inheemse soorten die voorkomen op bijgevoegde lijst, eventueel versterkt met draad of draadgaas;
- de plantafstand voor niet gemene hagen bedraagt 0,5 meter achter de rooilijn;
- langs de rooilijn dienen eventuele bijkomende afsluitingselementen, zoals draad of draadgaas, te worden aangebracht aan de tuinzijde; draadgaas met klimop of ander klimplanten wordt niet aanvaard als gelijkwaardig alternatief voor een haag.



BLAD nr 2

Op terreinen met de hoofdfunctie wonen is het aanleggen van verhardingen aansluitend op de rooilijn in functie van de ontsluiting en het parkeren van voertuigen aan volgende voorwaarden onderworpen:

- gesloten en dalkopen bebouwing: max maal 2/3 van de perceelsbreedte met een maximum van 5 meter breedte;
- open bebouwing, maximum 5 meter breedte;
- aard- of waterdoorlatende materialen of materialen uitgevoerd met brede voeg.

PLAATSIING VAN TECHNISCHE INSTALLATIES

Het is verboden technische installaties zoals onder meer airco toestellen, koelgroepen, warmtepompen, schoorstenen en/of uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht te plaatsen op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein en op de omliggende dakvlakken. Er kan een afwijking verleend worden op dit verbod voor installaties dienstig voor normaal huishoudelijk gebruik op voorwaarde dat kan aangehouden worden dat het technisch mogelijk is om de technische installaties ergens anders te plaatsen.

Uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht van technische installatie worden nooit gericht naar het naburig perceel. Tenzij praktisch onmogelijk worden zij op een afstand geplaatst van 10 meter van de perceelsgrens.

Vrijstaande, met ventilator aangedreven, technische installaties (koelgroepen, warmtepompen e.d.) dienen geplaatst in een geluiddempende behuizing op minstens 2 m van de zijdelingse of achterste perceelsgrens. De ventilatieopening mag in geen geval gericht zijn naar een naburig perceel.

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

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudige verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21. §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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. §9. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1. §2, van deze codex en artikel 4.2.6. §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandrecht.

§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.

Beroepsmogelijkheid

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitspraak 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 rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep verenigingsleden door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19. §1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16. §3, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft voorgesteld of ten minste niet onadvies heeft verzocht;
- §3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19. §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16. §1, eerste lid ; de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19. §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.
- §4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het

beroept zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

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

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

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

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

Uitkraksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

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 omstreevend 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 hielder of medeholder van onroerende goederen is ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hielder of medeholder.

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

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

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.15, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

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

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.15, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd. Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt medegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, kan leiden 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 overnemen van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §5, 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. 4.6.2 §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een voor de definitieve uitspraak van de Raad van kracht gevaardend ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventueel recht op plaatsgast desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologische overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Omverrendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Omverrendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een ontpuifattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in liter VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De

BLAD nr }

Schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.
Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden die termijnen van verval dertiengevolgde gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.
§2

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. De bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse afdelingsratie, 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 van Burgemeester en Schepenen

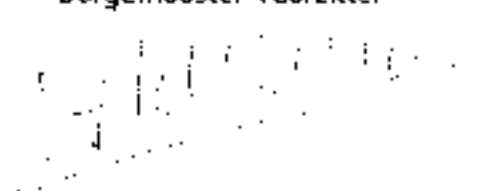
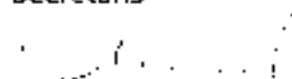
Jef Van den Heede
Secretaris

Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter

Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 10 oktober 2017

Jef Van den Heede
Secretaris

Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELING

Gevoegd bij de verkavelingsaanvraag voor de percelen, gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Afdeling 1 sectie B, nummers 369h, 364f.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning | Erkel ééngezinswoningen, met integratie van zorgwoningen worden toegelaten. |

1.1.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT |
|-----------------------------------|---|
| Woningplitsing is niet toegelaten | De woonfunctie is de hoofdfunctie. Kantoor op gelijkvloers toegelaten, beperkt tot 25 m². |

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

1.2.1. GARAGES

| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT |
|-------------|---|
| | In dit bijgebouw mag bestemming van een garage, luifelruimte, hobbyruimte, ... worden ondergebracht |

De afgeleverde tekening moet overeenstemmen met de tekening van de aanvraag. De afgeleverde tekening moet overeenstemmen met de tekening van de aanvraag. De afgeleverde tekening moet overeenstemmen met de tekening van de aanvraag.



1.3.BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

1.3.1.VOORTUINEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Zone voor private tuinen zonder onderlinge afsluitingen.

1.3.2.TUINEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Zone voor private tuinen.

1.3.3.SCHERMGROEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Zone voor groen

1.3.4.ZONE VOOR PRIVATE WEGENIS EN PARKING

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Private toegangsweg garages en parkeerplaatsen

De ontsluiting van de parkeergelegenheden gebeurt middels één toegangsweg.

De parkeerplaatsen zijn in private eigendom van de verwezen ofen

Zone voor parkeerplaatsen is enkel bestemd voor parkeren van private autovoertuigen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. TYPOLOGIE

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Loten 1, 2, 3, 5, 6 en 7: halfopen bebouwing

Lot 4: gesloten bebouwing

2.1.2. INPLANTING

TOELICHTING

Van de maximale afmetingen van deze zone voor gebouwen kan niet worden afgeweken.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

De eengezinswoningen moeten zich bevinden binnen de daartoe aangeduide zones op het verkavelingsplan.

Loten 1, 2, 3, 5, 6 en 7:

De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 85% van de bouwzone

Lot 4:

De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 90% van de bouwzone.

2.1.3. BOUWVOLUME

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

GABARIT

Maximaal aantal bouwlagen: 2 (gelijkvloers + eerste verdieping + dakverdieping onder hellend dak)

Kroonlijsthoogte: maximaal 5m80cm gemeten vanaf de voerpas gelijkvloers

Afwijking van maximale kroonlijsthoogte is toegestaan voor zijdelingse topgevels met afgeknotte nok (wolfseinde)

Loten 2 en 4:

Woningen met een topgevel aan de straatzijde zijn toegelaten

BOUWDIEPTE

Een hoofdvolume van maximaal 12m00 diep

De woning mag op het gelijkvloers uitgebreid worden, zolang de maximaal bebouwde oppervlakte gerespecteerd wordt

DAKVORM

Het hoofdvolume heeft een hellend dak (maximaal 5°)

De dakneiling van aaneenpalende woningen moet dezelfde zijn

De uitbreidingen op het gelijkvloers mogen zowel platte als hellende daken (maximaal 5°) hebben.

KELDERS

Een ondergrondse bouwlaag is mogelijk binnen de bouwzone

2.1.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING

De materiaalkeuze dient een architecturaal geheel ra te streven en in harmonie te zijn met haar omgeving. Er zal enkel gebruik gemaakt worden van duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

GEVELMATERIALEN

Het hoofdvolume wordt opgetrokken in baksteen metselwerk, natuurlijke kleur of gekalced (bij voorkeur grijs of wit).

Plaatselijk en voor de gelijkvloerse uitbreidingen kunnen ook houten beplanking in massief hout, geschilderd of natuurlijk vergrijsd gebruikt worden.

HELLENDE DAKEN:

Dakpannen in gebakken aarde, rood of blauw gesmouwd (niet uniform van kleur)

Natuurleien op boperkte oppervlaktes

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.1. INPLANTING

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

De garages moeten zich bevinden binnen de daartoe aangeduide zones op het verkavelingsplan. De volledige zone voor garages kan benut worden.

2.2.2. BOUWVOLUME

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

GABARIT

Maximaal aantal bouwlagen: 1,5 (gelijkvloers + dakverdieping)

Kroonlijsthoogte, max maat: 2m40m gemeten vanaf de voerplas gelijkvloers, de kroonlijst aan de achterste perceelgrens is maximaal 2m.

DAKVORM

Hellende daken: maximaal 50°

2.2.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING

Idem als 2.1.4

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Idem als 2.1.4

2.3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. VOORTUINEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

De voortuinzone is gemeenschappelijk aan te leggen en te onderhouden als één geheel onder de vorm van een boomgaard zonder onderlinge afsluitingen. De verharde gedeelten voor toegang tot de woningen dienen tot een minimum herleid en zullen enkel uitgevoerd worden in kleinschalig - esthetisch verantwoord materiaal.

2.3.2. TUINEN EN SCHERMGROEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Op alle buitengrenzen van de verkaveling wordt in overleg met de aanspalende eigenaars een draadafsluiting geplaatst.

De interne perceelsgrenzen moeten afgesloten worden op de zijdelingse scheidingslijn met een draadafsluiting. De hoogte dient beperkt te worden tot 1,80 m. (min 1,20m)

Er komt geen draadafsluiting op de zijdelingse grens tusseninten 5 en 6 met de toegangsweg. Inten hier wel een draadafsluiting gewenst is komt deze op het eigen lot en op 2m van de grens met deze weg.

Er kan wel een haag voorzien worden op 0,5m van de grens met de toegangsweg, met een maximale hoogte van 1m20.

Gekliefde kastanjehouten afsluiting met verticale stijlen om de tien centimeter of kastanjehouten afsluitingen met horizontale balken zijn toegelaten. Ook kunnen hier een levende haag in laxus, bouk, hagebeuk of meidoorn met ledracen aan houten palen bevestigd. Met minimale hoogte van 1,20 meter en maximale hoogte van 1,80 meter.

2.3.3. TOEGANGSWEG GARAGES EN PARKEERPLAATSEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

De ontsluiting van de parkeergelegenheden gebeurt middels één toegangsweg, aangelegd in een waterdoorlatende halfverharding met een natuurlijke uitstraling.

2.3.4. PARKEERPLAATSEN

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

De parkeerplaatsen worden aangelegd in hetzelfde materiaal als de ontsluitingsweg.



SINT MARTENS-LATEM

17 november 2017

ImmoFlandria NV
Cederdreef 3
9230 Welteren

Betreft : verkaveling Latemstraat

ATTEST

VCRO art. 4.2.1G§2

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt hierbij dat alle lasten en voorwaarden zijn vervuld t.a.v. de verkavelingsvergunning 0041_008 waarvoor op 6 oktober 2017 vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen aan NV ImmoFlandria voor de percelen Latemstraat 101 - 103, afdeling 1 sectie B nrs 364f en 369h.

Bijgevolg mag overgegaan worden tot verkoop of verhuur voor meer dan 9 jaar van deloten binnen de verkaveling.

De secretaris

J. Van den Heede



de burgemeester

A. Lanno - Van Wanseele

Voor akte met repertoriumnummer 949, verleden op 23 januari 2018

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 15 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 2 op 5 februari 2018
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 2513
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd 13 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 2 op 5 februari 2018
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 582
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door de Hypotheekbewaring Gent II op 1 februari 2018
Referentie: 68-T-01/02/2018-01464.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)
De hypotheekbewaarder