verkavelingsakte



In het jaar TWEEDUIZEND NEGENTIEN
Op vijf maart
Voor mij, meester Ann De Paepe, geassocieerd notaris met standplaats te Gent (eerste kanton) en met zetel van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notariskantoor Bael - De Paepe, geassocieerde notarissen" te Gent, Charles de Kerchovelaan 14
Is verschenen:

Die verklaart geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd.
Hierna ook genoemd "de verkavelaar".
De comparante heeft mij, notaris, verzocht overeenkomstig de wettelijke bepalingen, onder meer de artikelen 4.2.16 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, de verkavelingsakte op te maken van de hierna beschreven onroerende goederen:

I. Beschrijving van het onroerend goed en oorsprong van eigendom

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

A. Beschrijving van de onroerende goederen

Gemeente Wetteren

1. Een perceel bouwgrond met alle aanhorigheden, gelegen te Wetteren, Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens titel en blijkens recente kadastrale legger nummer 852/K/P0000, met een oppervlakte volgens titel en volgens kadaster van vierhonderdachtendertig vierkante meter (438 m²) en met een kadastraal inkomen van vier euro (€ 4).

2. Een perceel grond met alle aanhorigheden, gelegen te Wetteren, Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens titel deel van nummers 861bis, 861 en 852 en blijkens recente kadastrale legger nummer 852/L/P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van tweehonderdeenenzeventig vierkante meter (271 m²), met een kadastraal inkomen van twee euro (€ 2).

B. Oorsprong van eigendom

II. Verkaveling - Beschrijving van de loten

De verkavelaar verklaart dat betreffende de hoger beschreven onroerende goederen een verkavelingsplan werd opge-

maakt door de heer Philippe Kreps, beëdigd landmeter-expert te Gent op 8 februari 2018, opgenomen in de verkavelingsaanvraag en dat betreffende zelfde onroerende goederen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren op 17 december 2018 met gemeentelijk dossiernummer O/V.906/2 en met dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018092103.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden het hoger beschreven onroerend goed te verdelen in volgende twee afzonderlijke percelen, bestemd voor halfopen bebouwing:

- **lot 1**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te 9230 Wetteren, aan de Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 852/K/P0000 en 852/L/P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermelde opmetingsplan van driehonderd veertien vierkante meter en drieënzestig vierkante decimeter (314,63 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: 852/W/P0000;

- **lot 2**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te 9230 Wetteren, aan de Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 852/K/P0000 en 852/L/P0000, op het hierna vermelde opmetingsplan weergegeven als de samenstelling van volgende loten:

* Lot 2a, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te 9230 Wetteren, aan de Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 852/K/P0000 en 852/L/P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermelde opmetingsplan van honderd elf vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter (111,62 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: 852/X/P0000;

* Lot 2b, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te 9230 Wetteren, aan de Kerkwegel, bekend of bekend geweest op het kadaster Wetteren, eerste afdeling, sectie A, blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 852/L/P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermelde opmetingsplan van tweehonderdeenenzeventig vierkante meter (271 m²).

Zoals deze loten voorkomen op het hierna vermelde opmetingsplan, opgemaakt door de heer Philippe Kreps, beëdigd landmeter-expert te Gent, op 4 februari 2019.

III. Bijlagen

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "ne varietur" te zijn getekend door de verkave-

laar en de ondergetekende notaris:

a) een afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren op 17 december 2018 met gemeentelijk dossiernummer O/V.906/2 en met dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018092103;

b) een kopie van de verkavelingsaanvraag omvattende een motivatienota betreffende de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, de stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het plan van de ontworpen toestand, het plan van bestaande toestand, het plan van de hoogtemeting, het plan van terreinprofielen van de bestaande toestand en na terreinaanleg en een plan met profiel na bouwwerken, opgemaakt door de heer Philippe Kreps, beëdigd landmeter-expert te Gent op 27 juli 2018, welk vergunningsaanvraag met bijlagen werd goedgekeurd onder de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren in de zitting van 17 december 2018;

c) het opmetingsplan, opgemaakt door de heer Philippe Kreps, beëdigd landmeter-expert te Gent, op 4 februari 2019, hierna vermeld;

d) een kopie van het attest afgeleverd op 4 februari 2019 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren in toepassing van artikel 4.2.16, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, met uitzondering van het opmetingsplan, opgemaakt door de heer Philippe Kreps, beëdigd landmeter-expert te Gent, op 4 februari 2019, met referte 42025-10385, meegedeeld door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, welk plan "ne varietur" ondertekend door de comparanten en mij, notaris, aan deze akte gehecht zal blijven.

De partijen bevestigen dat het aangehechte plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het plan sinds de opname in de vermelde databank niet is gewijzigd.

Ten gevolge van het voorgaande moet het plan niet worden geregistreerd overeenkomstig artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De partijen verklaren in aansluiting op de voorgaande bevestiging de overschrijving van het plan op het kantoor rechtszekerheid overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet te vragen zonder dat dit plan ter overschrijving wordt aangeboden op het kantoor rechtszekerheid in toepassing van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet. De partijen verzoeken dat het vermelde plan dat ingevolge aanhechting deel uitmaakt van

onderhavige akte zonder aanbieding ervan op het kantoor rechtszekerheid zal worden geacht tegelijk met de akte te zijn overgeschreven overeenkomstig artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

IV. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden betreffende het hoger beschreven onroerend goed, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren op 17 december 2018 met gemeentelijk dossiernummer O/V.906/2 en met dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018092103, houdt nagemelde bepalingen in:

*"(...)*

*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 beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*Voorwaarden:*

*Het terrein kan maximum aangevuld worden tot het gemiddeld straatniveau, met andere woorden kan er maximum gemiddeld 10cm aangevuld worden. Dit wil zeggen dat er op sommige plaatsen op het perceel niets kan aangevuld worden en op andere plaatsen maximum 20cm. Enkel ter hoogte van de oprit en het terras kan er plaatselijk bijkomend aangevuld worden in functie van de toegang tot de woning.*

*Volgende aanvullingen/aanpassingen dienen toegevoegd te worden aan de voorschriften:*

- *Art. 1.1.A.: Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De percelen kunnen niet samengevoegd worden ten einde verdichting te stimuleren.*
- *Art. 1.1.B.: Nevenbestemmingen kunnen enkel bestaan uit dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn niet mogelijk. Bovendien dient de nevenbestemming beperkt te worden tot maximum 100m² vloeroppervlakte en dient de woonfunctie behouden te blijven tot minimum 50% van de netto vloeroppervlakte van de woning.*
- *Art. 2.1.B Inplanting: ter aanvulling: de voorbouwlijn dient op 5m achter de voorste perceelgrens te liggen, zodat er in de voortuin eventueel nog een auto kan geparkeerd worden (indien een garage in de woning wordt voorzien).*
- *Art. 2.1.C. Bouwvolume: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,50m. Het vloerpeil wordt voorzien op maximum 25cm boven het gemiddeld straatniveau.*
- *Art. 2.1. D.: de daken hebben een helling tussen 30° en 50° of kunnen plat worden uitgevoerd.*
- *Art. 3.2. Verhardingen: verhardingen dienen beperkt te blijven tot maximum 30% van de niet-bebouwde oppervlakte.*
- *Art. 3.3.: De garages kunnen ook met andere materialen*

*dan het hoofdvolume worden afgewerkt, echter dienen deze in duurzame materialen te worden uitgevoerd, vb. metselwerk, crepi, duurzame houtsoorten, natuursteen. De garages dienen op minimum 1 m van de perceelgrenzen te worden opgericht. In de oppervlakte van de garages dient ook de eventuele tuinberging voorzien te worden. Een bijkomend tuinhuis is niet mogelijk.*

*• Art. 3.4.: De afsluitingen kunnen niet uitgevoerd worden in betonplaten noch in houten panelen.*

*De voorwaarden voorzien in de adviezen van Proximus, Telenet, Fluvius - Eandis en Farys dienen strikt nageleefd te worden.*

*De loten zijn niet verkoopbaar en de verkaveling is niet uitvoerbaar vooraleer alle financiële verplichtingen aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn.*

*De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II. zodat stofemissies beperkt worden".*

V. Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de verkavelingsaanvraag de dato 27 juli 2018 dat samen met de verkavelingsvergunning één geheel vormt en gehecht is aan huidige akte. De stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verkavelingsaanvraag gelden voor zover zij niet gewijzigd en/of aangevuld zijn door de hoger vermelde verkavelingsvergunning.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn vermeld in de verkavelingsaanvraag:

"*STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING*

| ***1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING*** |
|---|

***1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)***

***1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| *Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.* | *Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.* |

***1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| *Nevenfuncties worden alleen maar op de gelijkvloerse verdieping toegelaten.* | *Deze wordt volgens het gewestplan niet gespecifieerd: nevenfuncties aansluitend bij de woonfunctie worden toegelaten.* |

***1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| | *Niet van toepassing* |

***1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE***

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Private tuinen:<br>• zone voor voortuinstroken<br>• zone voor koeren en hovingen |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | De verkaveling bestaat uit 2 loten met gekoppelde bebouwing. |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Van deze maximale of minimale maatvoering kan niet worden afgeweken worden. | Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdbebouwing vastgesteld : maximale diepte:10m, zijdelingse stroken: minimale breedte: 3m. |

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | GABARIT<br>Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt: 2,5: d.i. gelijkvloers, eerste verdieping, dakverdieping.<br>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 10m - alsook op de eerste verdieping.<br>Kroonlijsthoogte: maximaal 7m.<br>VLOERPEIL<br>Het vloerpeil (gelijkvloers) bevindt zich maximaal 35cm boven het gemiddeld straatniveau.<br>V/T- coëfficiënten:<br>lot 1: 0,84<br>lot 2: 0,69 |

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De architectuur en het materiaalgebruik van de beide woningen dient één geheel te vormen. | GEVELMATERIALEN<br>De keuze van de gevelmaterialen is vrij.<br><br>DAKVORM<br>De dakvlakken hebben een helling van 30° à 45°. |

### 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

#### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | *Niet van toepassing.* |

***2.2.B. BOUWVOLUME***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| | *Niet van toepassing.* |

***2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| | *Niet van toepassing.* |

***2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| *De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.*<br><br>*Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.* | *Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.* |

***3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE***

***3.1. RELIEFWIJZIGINGEN***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| *De perceelsoppervlakten laten geen grote reliëfwijzigingen toe.* | *Wezenlijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.* |

***3.2. VERHARDINGEN***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| | *Verhardingen moeten beperkt blijven tot:*<br>*• een terras*<br>*• een oprit naar de toegang/eventuele garage in de woning*<br>*• een oprit naar een vrijstaande garage in de tuinzone* |

***3.3. INRICHTINGSELEMENTEN***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| *Indien de vrijstaande garage aansluitend bij de grens met de aanpalende eigendom wordt ingeplant, dient een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar te worden bekomen.* | *Een vrijstaande garage met maximale oppervlakte van 45m2 kan in de tuinzone worden ingeplant.*<br>*Idealiter worden de materialen als deze van het hoofdgebouw gebruikt. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal: 3m. Het dak is hellend of plat.* |

***3.4. AFSLUITINGEN***

| ***Toelichting*** | ***Stedenbouwkundig voorschrift*** |
|---|---|
| | *AARD*<br>*Ter hoogte van de laterale en achterste perceelsgrenzen wordt idealiter een draadafsluiting, al dan niet gecombineerd met een haag- of randbeplanting voorzien.*<br>*AFMETINGEN*<br>*De maximale hoogte van de hagen, randbeplantingen en draadafsluitingen bedraagt 2m.* |

"

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijzing van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. De eigenaars van een of meer percelen van de verkaveling en hun rechtsopvolgers zullen zich dus niet kunnen beroepen op deze bepalingen overgenomen in de verkavelingsakte wanneer werken worden uitgevoerd en handelingen worden gesteld die in overeenstemming zijn met de gewijzigde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

VI. Attest opgemaakt in toepassing van artikel 4.2.16, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren werd op 4 februari 2019 het attest afgeleverd opgelegd door artikel 4.2.16, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten is uitgevoerd.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt hetgeen volgt:

*"Het college van burgemeester en schepenen van en te Wetteren, vertegenwoordigd door A. Pardaen, burgemeester en P. Orbie, algemeen directeur, bevestigt dat,*

*In toepassing van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot de omgevingsvergunning OMV_2018092103 (V.906/2) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2018 aan Kreps Philippe,*

*Oude Houtlei 62 te 9000 Gent voor het verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing voor de percelen gelegen Kerkwegel 8-10 kadastraal bekend onder de 1 AFD, Sectie A, nr. 0852K, 0852L.*

*Alle voorwaarden opgelegd in de vergunning zijn uitgevoerd, nl de financiële voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen werden voldaan;*

*BESLUIT:*

*Art. 1: verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden".*

Dit attest zal, zoals hoger bepaald, aan deze akte gehecht blijven.

VII. Verbindende kracht van de verkavelingsakte en haar bijlagen voor toekomstige verkrijgers

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de wijziging ervan, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de wijziging ervan, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

AFSCHRIFT

De verkavelaar verklaart bij de eerste vervreemding van een lot van de verkaveling aan iedere eigenaar van een lot uit deze verkaveling een vrije kopie van deze verkavelingsakte te zullen bezorgen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante haar werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende notaris dat de naam, de voornamen, de plaats en datum van geboorte en de woonplaats

van de verkavelaar, zoals die in deze akte vermeld zijn, overeenstemmen met de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen en de identiteitskaart.

De comparante bevestigt dat de gegevens betreffende de identiteit van de comparante en van de verkavelaar in deze akte correct zijn weergegeven en zijn vermeld met haar uitdrukkelijke toestemming. De comparante waarvan het rijstregisternummer werd vermeld in deze akte verklaart in het bijzonder uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van het rijksregisternummer in de akte, evenals met de vermelding daarvan in alle uitgiften en uittreksels die van deze akte zullen worden opgemaakt.

RECHT OP GESCHRIFT (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

SLOTBEPALINGEN

De comparante bevestigt dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Gent, Charles de Kerchovelaan 14 op de hoger vermelde datum.

En nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht aan de comparante, heeft deze, met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

WETTEREN

Gemeentelijk dossiernummer: O/V.906/2
Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018092103

| | | |
|---|---|---|
| Aanwezig : | A. Pardaen | burgemeester-voorzitter |
| | G. Van den Berghe, H. De Wulf, L. De Gelder, H. Strobbe, K Claus, A Van Der Gucht | schepenen |
| | P. Orbie | algemeen directeur |

**BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 17 DECEMBER 2018 TOT VERGUNNING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

De gemeente Wetteren ontving op 27-07-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Kreps Philippe, met als contactadres Oude Houtlei 62, 9000 Gent.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 07-09-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kerkwegel 8-10, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0852K, 0852L,
Het betreft een aanvraag tot Verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing.
De aanvraag omvat:

- Het verkavelen van gronden
- ~~Stedenbouwkundige handelingen~~
- ~~Ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 12-12-2018. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.
De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

**Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**
Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen
De aanvraag betreft verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing.
Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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 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.

Verordeningen

| Type | Naam | Beslissingsdatum |
|---|---|---|
| Gewestelijke | Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater | 5/7/2013-Vlaamse Regering |
| Gemeentelijke | Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg | 13/7/2017-Deputatie |

**Andere voorschriften**

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, maar wel op bijlage III (stadsontwikkelingsproject), noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient een project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte 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.

**Externe adviezen**

Er werd advies gevraagd aan Proximus op 07/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 18/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Telenet op 07/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 10/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Fluvius Eandis op 07/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 25/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Farys op 07/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 17/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 07/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 07/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

**Proces-verbaal van openbaar onderzoek**

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de gewone vergunningsprocedure behandeld.

## Beoordeling en motivatie

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)**

Beschrijving

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Overschelde, ten noorden van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door heterogene halfopen en open bebouwing. Het betreffen de enige braakliggende percelen in de straat.

De aanvraag handelt over verkavelen van de percelen in twee loten voor halfopen bebouwing. Het linkse lot heeft een oppervlakte van 315m, het rechtse lot heeft een oppervlakte van 384m². Beide loten hebben een breedte van 13,64m met elk een lengte tussen 20,08m en 31,50m. De voortuinzone heeft telkens een diepte van 3m en een breedte van 13,64m. De bouwzone wordt voorzien op de gezamenlijke perceelgrens, op 3m van de open perceelgrenzen, op minimum 8,38m en maximum 17,35m van de achterste perceelgrenzen. De bouwzone heeft per perceel een totale breedte van 10,60m en een bouwdiepte van 10m. In voorliggende aanvraag wordt ook een reliëfwijziging voorzien waarbij het perceel tot 0,30m wordt opgehoogd. In de aanvraag worden nog volgende voorschriften opgenomen i.f.v. de bebouwing, verharding en afsluiting:

- Er worden enkel eengezinswoningen toegelaten.
- Nevenfuncties worden toegelaten.
- De woningen zijn gekoppeld in halfopen verband.
- De zones voor bebouwing worden voorzien zoals op het plan en hebben een maximum diepte van 10m. Er worden bouwvrije zijdelingse stroken opgelegd met een minimumbreedte van 3m.
- De woningen kunnen volgend maximaal gabariet hebben: maximum 2,5 bouwlagen (een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dakverdieping). De maximum bouwdiepte bedraagt 10m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m. Het vloerpeil wordt voorzien op maximum 35cm boven het gemiddeld straatniveau.
- De keuze van de gevelmaterialen is vrij. De dakvlakken hebben een helling tussen 30° à 45°.
- Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen (maximum 30m²) mits afwatering naar de tuin mogelijk is. Verhardingen dienen beperkt te blijven tot een terras, een oprit/toegang naar de woning/garage.
- Sterke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
- Eén vrijstaande garage per perceel is mogelijk met een maximale oppervlakte van 45m². De garage dienen afgewerkt te worden met dezelfde materialen als de woningen. De kroonlijsthoogte van de garages bedragen maximum 3m. Het dak is hellend of plat.
- De afsluiting langs de perceelgrenzen dient te worden uitgevoerd in draadafsluiting, gecombineerd met een haag of andere beplanting. De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2m.

**Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er kunnen minimaal twee parkeerplaatsen worden voorzien op de percelen. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

**Verenigbaarheid met andere voorschriften**

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet per lot een hemelwaterput van 5.000 liter. Bij de omgevingsvergunningsaanvragen dient ook een infiltratievoorziening aangelegd te worden

(aangezien de percelen groter zijn dan 250m²), zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

**Beoordeling van de externe adviezen**

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan:

- Proximus. Het advies werd geschreven op 18/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht en vragen u om volgende voorwaarden op te nemen in uw vergunning. Dit garandeert dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op uw openbaar domein, tijdig en correct wordt aangelegd of vernieuwd. Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn. Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800. Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten." Dit advies wordt bijgetreden.
- Telenet. Het advies werd geschreven op 10/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is, om de loten uit uw verkaveling te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur al aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren. Er wordt van ons geen verdere verplichting opgelegd. Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal deze offerte of onze briefwisseling te komen vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt om gelijktijdig het TV-distributienet ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden." Dit advies wordt bijgetreden.
- Fluvius -Eandis. Het advies werd geschreven op 24/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "De voorontwerpen voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet openbare distributie voor bovenvermelde verkaveling werden opgemaakt. Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen. Het gemeentebestuur heeft het recht aanpassingen te vragen op deze voorwaarden gedurende een periode van 30 kalenderdagen. Dat is een gevolg van de geldende verkavelings- of bouwreglementering binnen de distributienetbeheerder waartoe deze gemeente behoort. De voorwaarden worden dus pas geldig 30 kalenderdagen na verzendingsdatum van deze brief en indien de gemeente geen opmerkingen formuleert binnen deze periode. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van deze voorwaarden bezorgen. Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig na het verstrijken van de bovenvermelde termijn. Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling: Elektriciteit forfaitair 1 lot(en) x € 605. De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later door de respectievelijke eigenaars aangevraagd en betaald. Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De loten mogen pas worden verkocht wanneer

aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen. De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) blijven eigendom van de distributienetbeheerder." Dit advies wordt bijgetreden.

- Farys. Het advies werd geschreven op 17/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Distributieleiding: Het lot van deze verkaveling kan op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet. Tevens zal de bouwheer er voor instaan dat alle toestellen en/of merktekens, die verband houden met drinkwater, zichtbaar-, bereikbaar en/of in stand gehouden worden. Alle kosten om deze toestellen terug in orde te stellen, ontstaan door foutieve uitvoering of nalatigheid van de aanvrager, zullen ten laste gelegd worden van de bouwheer. Bijkomende kosten die voortvloeien uit deze aanvraag voor eventuele aanpassingen aan het bestaande net, zijn ten laste van de aanvrager. Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies aan deze aanvraag verlenen." Dit advies wordt bijgetreden.
- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 7/09/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Advies Infrastructuur:
    - Riolering
        - Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwt:
            - elke woongelegenheid die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
            - winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen;

          Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website.
        - Diepte van de riolering ter hoogte van het project: Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de wegas te plaatsen. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld omwille van de geringe diepte van de riolering of de aanwezigheid van teveel nutsleidingen. In dit geval of Indien de afvoerleidingen van de aanvrager reeds zouden gereed liggen op een dieper peil, moet de aanvrager zelf zorgen voor het overbruggen van dit niveauverschil.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput: Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht. Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar.
- Keuring van privériolering: Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname. Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be. Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar.
- Septische put: De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten. Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden. Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.

o Openbaar domein

- Inname openbaar domein: Bij de bouwwerken kan het nodig zijn om een deel van de openbare weg in te nemen voor het plaatsen van bv. kraan, bouwmaterialen, etc.... Voor dergelijke innames is een vergunning nodig die kan bekomen worden op de dienst Vergunningen en Economie.
- Bestaande toestand van het openbaar domein: De dienst Infrastructuur gaat er van uit dat de toestand van het openbaar domein door de aanvrager voldoende is gekend en dus rekening houdt met de toestand daarvan. Indien blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk is voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning. De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer."

Dit advies wordt bijgetreden.

**Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**
In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

**Onderzoek van de scheidingsmuren**
Niet van toepassing.

**MER-screening**
Gezien de twee loten worden voorzien binnen een woonzone en aansluit bij de voorbouwlijnen van de omgevende woningen is geen negatief effect te verwachten m.b.t. het volume.

Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water.
Het betreffen twee loten voor halfopen eengezinswoningen, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.
Gezien bij de loten voldoende ruimte is voorzien voor het plaatsen van een garage (inpandig of vrijstaand) is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten.
Het ontwerp heeft geen invloed op fauna en flora.
Enkel tijdens de uitvoering van de werken zijn toename van geluidshinder en transport te verwachten.

**Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**
Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus dat bijgetreden wordt;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Telenet dat bijgetreden wordt;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius-Eandis dat bijgetreden wordt;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Farys dat bijgetreden wordt;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;
Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;
Overwegende dat het verkavelen van de percelen in twee loten bestemd voor halfopen bebouwing geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving en maximaal volume;
Overwegende dat in functie van inplanting en de mogelijkheden inzake parkeren de inplanting van de voorbouwlijn zich beter op 5m achter op het openbaar domein bevindt i.p.v. 3m; dat deze inplanting zich ook integreert in het straatbeeld; dat er bovendien nog voldoende tuinruimte wordt voorzien bij het linkse lot;
Overwegende dat de nevenfuncties dienen beperkt te blijven tot dienstverlening, aangezien verkeersgenererende functies niet gewenst zijn in de omgeving;
Overwegende dat het samenvoegen van de loten niet gewenst is in functie van verdichting;
Overwegende dat het vloerpeil dient beperkt te blijven tot 25cm boven het gemiddeld straatniveau; dat ook zware reliëfwijzigingen niet gewenst zijn; dat er zich bovendien geen problemen stellen in de omgeving m.b.t. overstromingsgevoeligheid;
Overwegende dat verhardingen zoveel mogelijk dienen beperkt te blijven;
Overwegende dat de draagkracht niet overschreden wordt;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.
De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

**Advies en eventueel voorstel van voorwaarden**
te vergunnen onder voorwaarden
<u>Voorwaarden</u>
Het terrein kan maximum aangevuld worden tot het gemiddeld straatniveau, met andere woorden kan er maximum gemiddeld 10cm aangevuld worden. Dit wil zeggen dat er op sommige plaatsen op het perceel niets kan aangevuld worden en op andere plaatsen maximum 20cm. Enkel ter hoogte van de oprit en het terras kan er plaatselijk bijkomend aangevuld worden in functie van de toegang tot de woning.
Volgende aanvullingen/aanpassingen dienen toegevoegd te worden aan de voorschriften:

- Art. 1.1.A.: Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De percelen kunnen niet samengevoegd worden ten einde verdichting te stimuleren.
- Art. 1.1.B.: Nevenbestemmingen kunnen enkel bestaan uit dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn niet mogelijk. Bovendien dient de nevenbestemming beperkt te worden tot maximum 100m² vloeroppervlakte en dient de woonfunctie behouden te blijven tot minimum 50% van de netto vloeroppervlakte van de woning.

- Art. 2.1.B Inplanting: ter aanvulling: de voorbouwlijn dient op 5m achter de voorste perceelgrens te liggen, zodat er in de voortuin eventueel nog een auto kan geparkeerd worden (indien een garage in de woning wordt voorzien).
- Art. 2.1.C. Bouwvolume: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,50m. Het vloerpeil wordt voorzien op maximum 25cm boven het gemiddeld straatniveau.
- Art. 2.1. D.: de daken hebben een helling tussen 30° en 50° of kunnen plat worden uitgevoerd.
- Art. 3.2. Verhardingen: verhardingen dienen beperkt te blijven tot maximum 30% van de niet-bebouwde oppervlakte.
- Art. 3.3.: De garages kunnen ook met andere materialen dan het hoofdvolume worden afgewerkt, echter dienen deze in duurzame materialen te worden uitgevoerd, vb. metselwerk, crepi, duurzame houtsoorten, natuursteen. De garages dienen op minimum 1m van de perceelgrenzen te worden opgericht. In de oppervlakte van de garages dient ook de eventuele tuinberging voorzien te worden. Een bijkomend tuinhuis is niet mogelijk.
- Art. 3.4.: De afsluitingen kunnen niet uitgevoerd worden in betonplaten noch in houten panelen.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van Proximus, Telenet, Fluvius – Eandis en Farys dienen strikt nageleefd te worden.
De loten zijn niet verkoopbaar en de verkaveling is niet uitvoerbaar vooraleer alle financiële verplichtingen aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn.
De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar
In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen
Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

**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 beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden:
**Het terrein kan maximum aangevuld worden tot het gemiddeld straatniveau, met andere woorden kan er maximum gemiddeld 10cm aangevuld worden. Dit wil zeggen dat er op sommige plaatsen op het perceel niets kan aangevuld worden en op andere plaatsen maximum 20cm. Enkel ter hoogte van de oprit en het terras kan er plaatselijk bijkomend aangevuld worden in functie van de toegang tot de woning.**
**Volgende aanvullingen/aanpassingen dienen toegevoegd te worden aan de voorschriften:**

- **Art. 1.1.A.: Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De percelen kunnen niet samengevoegd worden ten einde verdichting te stimuleren.**

- Art. 1.1.B.: Nevenbestemmingen kunnen enkel bestaan uit dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn niet mogelijk. Bovendien dient de nevenbestemming beperkt te worden tot maximum 100m² vloeroppervlakte en dient de woonfunctie behouden te blijven tot minimum 50% van de netto vloeroppervlakte van de woning.
- Art. 2.1.B Inplanting: ter aanvulling: de voorbouwlijn dient op 5m achter de voorste perceelgrens te liggen, zodat er in de voortuin eventueel nog een auto kan geparkeerd worden (indien een garage in de woning wordt voorzien).
- Art. 2.1.C. Bouwvolume: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,50m. Het vloerpeil wordt voorzien op maximum 25cm boven het gemiddeld straatniveau.
- Art. 2.1. D.: de daken hebben een helling tussen 30° en 50° of kunnen plat worden uitgevoerd.
- Art. 3.2. Verhardingen: verhardingen dienen beperkt te blijven tot maximum 30% van de niet-bebouwde oppervlakte.
- Art. 3.3.: De garages kunnen ook met andere materialen dan het hoofdvolume worden afgewerkt, echter dienen deze in duurzame materialen te worden uitgevoerd, vb. metselwerk, crepi, duurzame houtsoorten, natuursteen. De garages dienen op minimum 1m van de perceelgrenzen te worden opgericht. In de oppervlakte van de garages dient ook de eventuele tuinberging voorzien te worden. Een bijkomend tuinhuis is niet mogelijk.
- Art. 3.4.: De afsluitingen kunnen niet uitgevoerd worden in betonplaten noch in houten panelen.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van Proximus, Telenet, Fluvius - Eandis en Farys dienen strikt nageleefd te worden.

De loten zijn niet verkoopbaar en de verkaveling is niet uitvoerbaar vooraleer alle financiële verplichtingen aan de nutsmaatschappijen voldaan zijn.

De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

Verval van de omgevingsvergunning - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt. Als de omgevingsvergunning 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 fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd. In geval de exploitatie van een

ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 artikel 99, 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 artikel 99, 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.

**Beroepsmogelijkheden - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg. De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door: 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52. Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt. De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid. Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen. Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Beroepsmogelijkheden - regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°. Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Vanwege het college:

De algemeen directeur
Pieter Orbie

De burgemeester
Alain Pardaen

GEMEENTEBESTUUR VAN WETTEREN • OOSTVL •

# WETTEREN

**AANVANG VAN BOUW-OF VERBOUWINGSWERKEN**
Dossiernr OMV_2018092103
nieuwbouw/verbouwing/slopen*
(*doorstreep wat niet past)

Aan het college van burgemeester en schepenen
Rode Heuvel 1, 9230 Wetteren

Geacht college

Ik heb de eer u mede te delen dat werken voor Verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing
met volgend adres en kadastrale gegevens
Kerkwegel 8, 9230 WetterenKerkwegel 10, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0852K, 0852L
waarvoor vergunning bekomen bij uw besluit van 17-12-2018

op naam van Kreps Philippe
met adres:
Oude Houtlei 62, 9000 Gent

**een aanvang zullen nemen op __/__/.....**

Hoogachtend

*Handtekening van de aangever*

**Gelieve dit document naar het gemeentebestuur te zenden van zodra de werken een aanvang zullen nemen. Dit kan via email (omgevingsvergunning@wetteren.be ) of per brief.**

WETTEREN

**VOLTOOIING VAN BOUW-OF VERBOUWINGSWERKEN**
Dossiernr OMV_2018092103
nieuwbouw/verbouwing/slopen*
(*doorstreep wat niet past)

Aan het college van burgemeester en schepenen
Rode Heuvel 1, 9230 Wetteren

Geacht college

Ik heb de eer u mede te delen dat werken voor Verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing
met volgend adres en kadastrale gegevens
Kerkwegel 8, 9230 WetterenKerkwegel 10, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0852K, 0852L
waarvoor vergunning bekomen bij uw besluit van 17-12-2018

op naam van Kreps Philippe
met adres:
Oude Houtlei 62, 9000 Gent

**Voltooid zijn sedert** ../../.....

Hoogachtend

*Handtekening van de aangever*

**Gelieve dit document naar het gemeentebestuur te zenden van zodra de werken een aanvang zullen nemen. Dit kan via email (omgevingsvergunning@wetteren.be ) of per brief.**

4

Bijlage gehecht aan de akte
verleden voor geassocieerd
notaris Ann De Paepe

te Gent op 5 maart 2019
Ne varietur getekend door de
comparanten en de notaris

# Aanvraag van een verkavelingsvergunning

| | |
|---|---|
| provincie | **Oost-Vlaanderen** |
| gemeente, straat | **Wetteren, Kerkwegel** |
| kadastrale omschrijving | **Wetteren 1ste afdeling Sectie A nrs. 852K en 852L** |
| Eigenaars | |

**ter goedkeuring** (voor de administratie)


**opgemaakt door** ir. Kreps Philippe
gezworen landmeter - expert
BVBA Kreps
Oude Houtlei 62
9000 Gent


**Gent, de** **8 februari 2018**

**Dossier**

# MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

## A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor gekoppelde/ halfopen bebouwing.

## B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

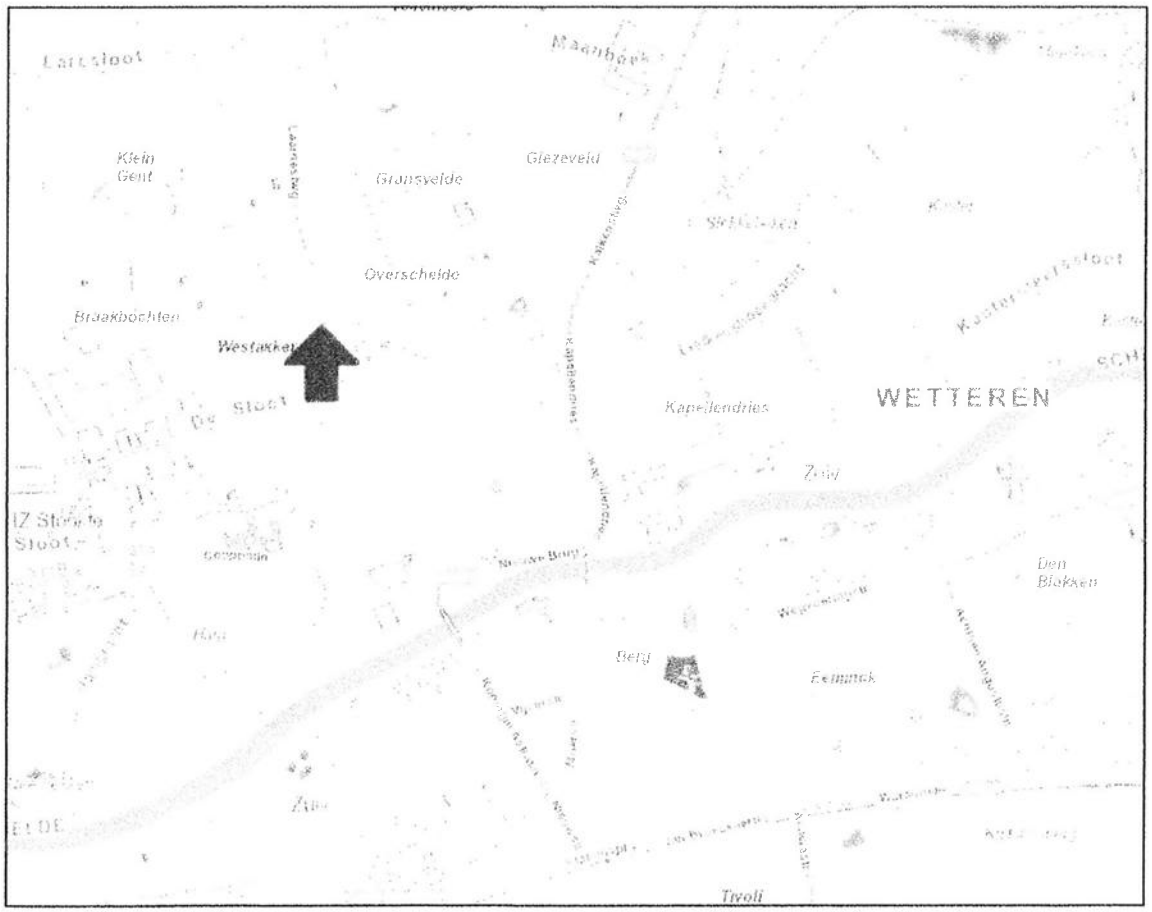
- Gewestplan: woongebied
- BPA/RUP/ verkaveling: niet van toepassing

## C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

## D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is gelegen in een woonomgeving op 2,5km ten noord-westen van de Markt van Wetteren. T.o.v. dit centrum gelegen aan de overkant van de Schelde.



## E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is onbebouwd. Er zijn geen markante reliëfverschillen.

## F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

***ORIËNTATIE***

De tuinen zijn noordgericht.

***FUNCTIES***

De hoofdbestemming van de op te richten constructies is wonen. Nevenfuncties worden niet gespecifieerd.

***GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE***

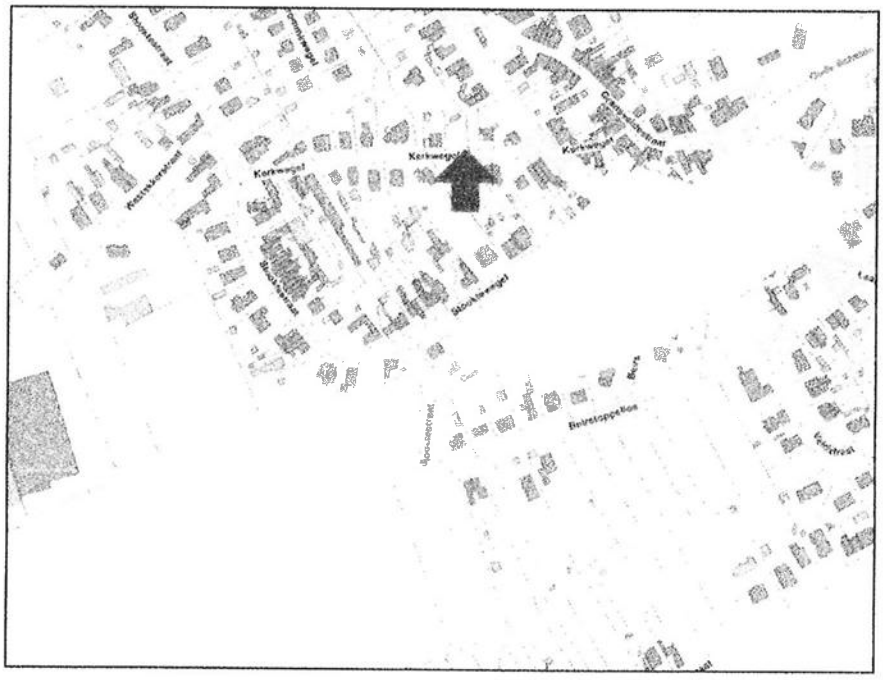
Gekozen wordt voor halfopen bebouwing. Een typologie die ook bij deze van de bebouwing in de directe omgeving aansluit.

***RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN***

De percelen palen rechtstreeks aan het openbaar domein.
De Kerkwegel betreft een volledig uitgeruste weg.

***WATER***

De Kerkwegel is gelegen in de nabijheid van een overstromingsgevoelig gebied.



***NIVEAUVERSCHILLEN***

Volgens de weergegeven terreinprofielen zijn er geen noemenswaardige niveauverschillen.

***DICHTHEID***

2 woningen op een oppervlakte van 699m2; geeft een verkavelingsdichtheid van 14,30 woningen/ha.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten. |

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Nevenfuncties worden alleen maar op de gelijkvloerse verdieping toegelaten. | Deze wordt volgens het gewestplan niet gespecifieerd: nevenfuncties aansluitend bij de woonfunctie worden toegelaten. |

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Niet van toepassing |

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Private tuinen:<br>• zone voor voortuinstroken<br>• zone voor koeren en hovingen |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | De verkaveling bestaat uit 2 loten met gekoppelde bebouwing. |

### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Van deze maximale of minimale maatvoering kan niet worden afgeweken worden. | Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdbebouwing vastgesteld : maximale diepte:10m, zijdelingse stroken: minimale breedte: 3m. |

### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | GABARIT<br>Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt: 2,5: d.i. gelijkvloers, eerste verdieping, dakverdieping.<br>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 10m – alsook op de eerste verdieping.<br>Kroonlijsthoogte: maximaal 7m.<br><br>VLOERPEIL<br>Het vloerpeil (gelijkvloers) bevindt zich maximaal 35cm boven het gemiddeld straatniveau.<br><br>V/T- coëfficiënten:<br>lot 1: 0,84<br>lot 2: 0,69 |

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De architectuur en het materiaalgebruik van de beide woningen dient één geheel te vormen. | GEVELMATERIALEN<br>De keuze van de gevelmaterialen is vrij.<br><br>DAKVORM<br>De dakvlakken hebben een helling van 30° à 60°. |

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Niet van toepassing. |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Niet van toepassing. |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Niet van toepassing. |

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.<br><br>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen. | Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. |

# 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

## 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De perceelsoppervlakten laten geen grote reliëfwijzigingen toe. | Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. |

## 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | Verhardingen moeten beperkt blijven tot:<br>• een terras<br>• een oprit naar de toegang/eventuele garage in de woning<br>• een oprit naar een vrijstaande garage in de tuinzone |

## 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Indien de vrijstaande garage aansluitend bij de grens met de aanpalende eigendom wordt ingeplant, dient een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar te worden bekomen. | Een vrijstaande garage met maximale oppervlakte van 45m2 kan in de tuinzone worden ingeplant. Idealiter worden de materialen als deze van het hoofdgebouw gebruikt. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal: 3m. Het dak is hellend of plat. |

## 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| | AARD<br>Ter hoogte van de laterale en achterste perceelsgrenzen wordt idealiter een draadafsluiting, al dan niet gecombineerd met een haag- of randbeplanting voorzien.<br><br>AFMETINGEN<br>De maximale hoogte van de hagen, |

| | |
|---|---|
| | randbeplantingen en draadafsluitingen bedraagt 2m. |

# FOTOMONTAGE



1.



2.



3.



4.



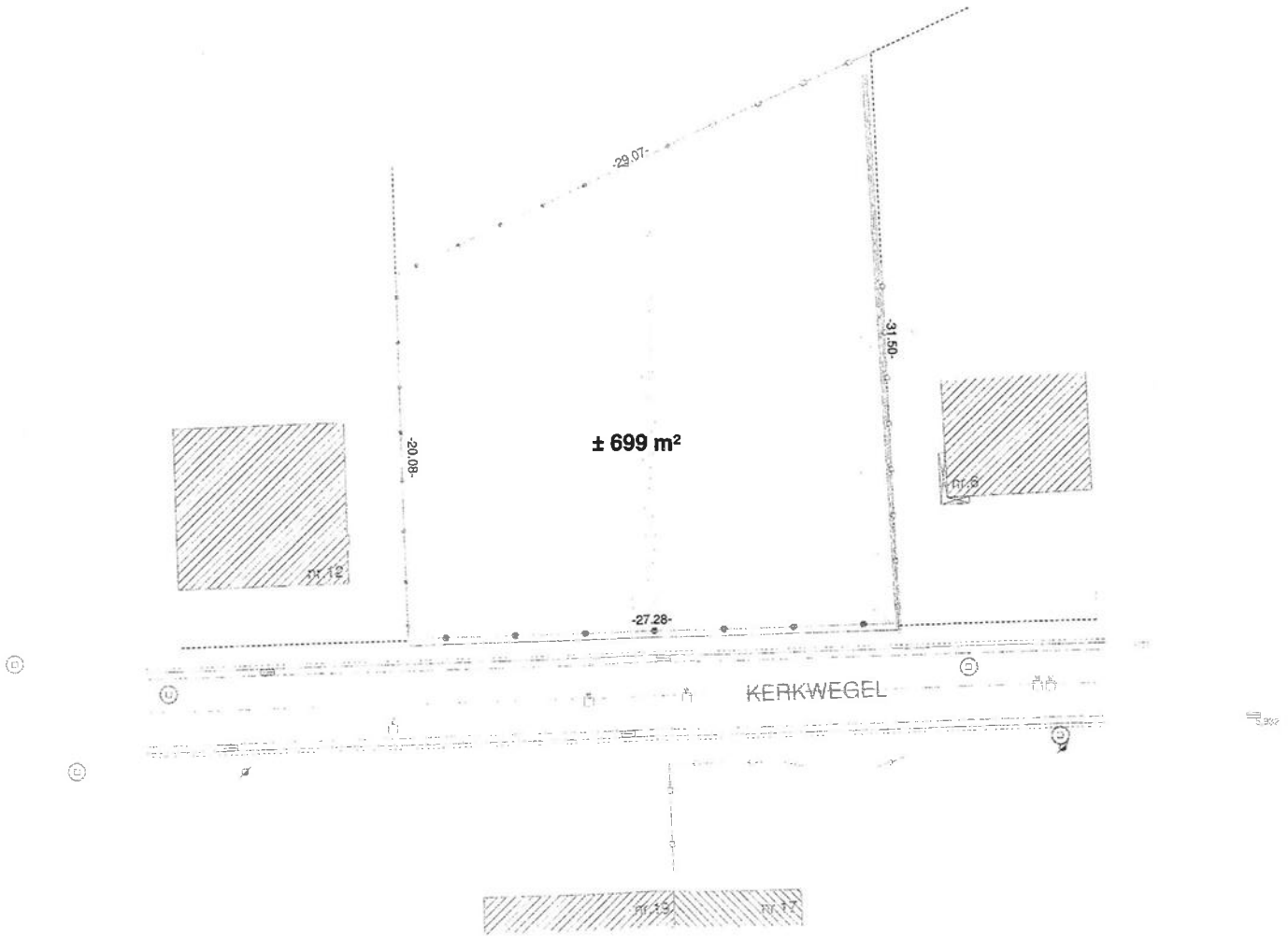
5.



6.

# WETTEREN 1ste Afdeling Sie A nrs. 852K-852L

## Bestaande Toestand




Expertise- en landmetersbureau Kreps - Oude Houtlei 62 - 9000 Gent - t. 09 225 45 96 - f. 09 223 14 22 - em. kreps.bvba@skynet.be

dossier : 12779/2018 | tek. : kp/pyt | schaal : 1/250 | noord

ACHTTIENDE BLAD

# LEGENDE


rand verharding


rand boordsteen /greppel


bekaert draad


afsluiting beton


rand verkaveling


levende haag


gebouw


straat deksel regenwaterriolering


straat deksel afvalwaterriolering


straat deksel aquafin riolering


huisaansluitput : afvalwater


huisaansluitput : regenwater


straatdeksel elias

straatdeksel waterleiding


straatdeksel gasleiding


elektriciteitspaal + verlichting


rioolrooster


boom.


foto-opname punt



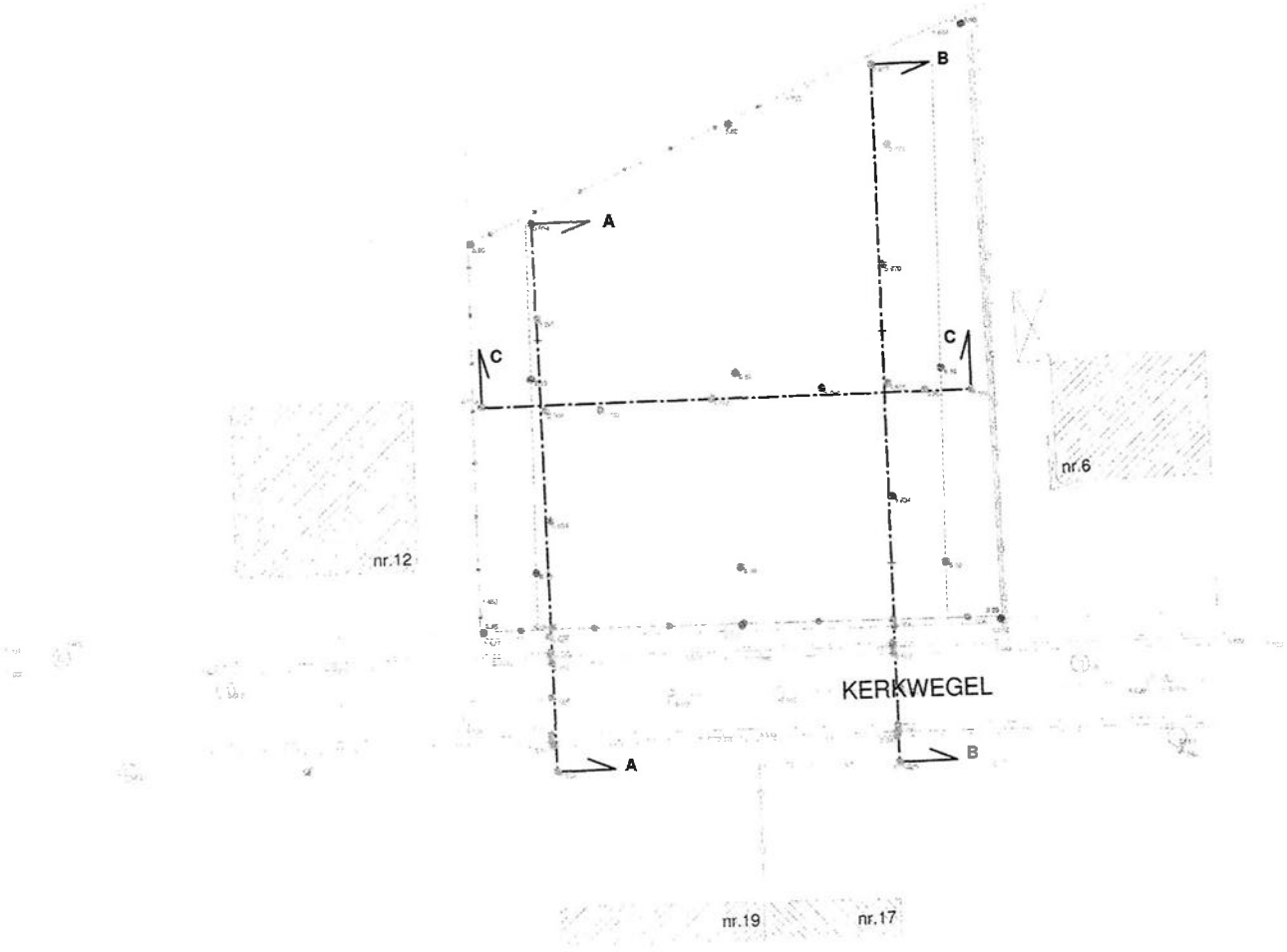
hoogtepunt in TAW



hoogtepunt in TAW na terreinaanleg

# WETTEREN 1ste Afdeling Sie A nrs. 852K-852L

## HOOGTEMETING




NEGENTIENDE BLAD

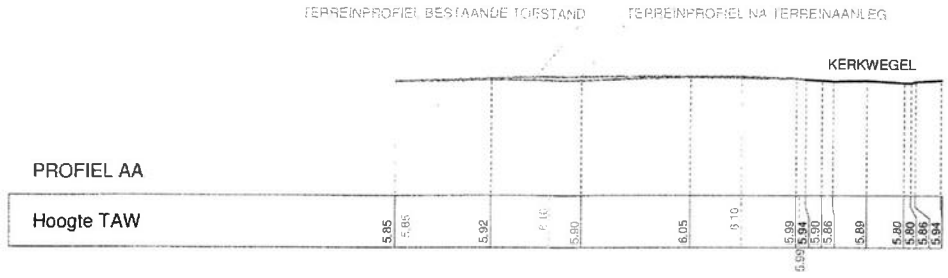
Expertise- en landmetersbureau Kreps - Oude Houtlei 62 - 9000 Gent - t. 09 225 45 96 - f. 09 223 14 22 - em. kreps.bvba@skynet.be

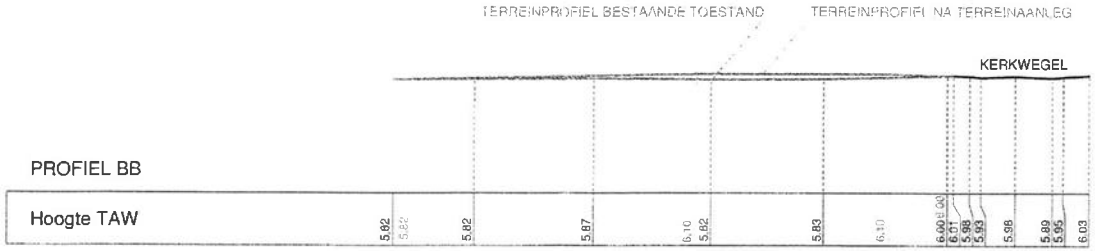
dossier : 12779/2018 | tek. : kp/pyt | schaal : 1/250 | noord

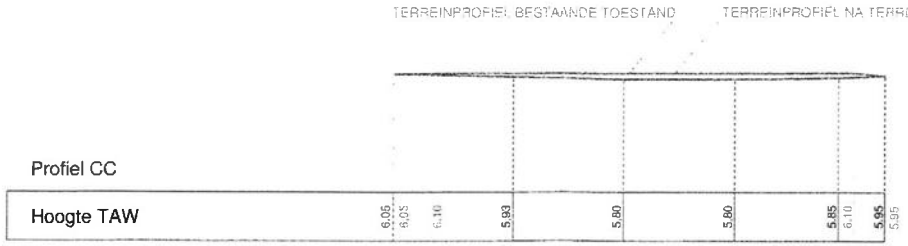
# WETTEREN 1ste Afdeling Sie A nrs. 852K-852L

## TERREINPROFIELEN bestaande toestand en na terreinaanleg

### Geraamde cubage grondaanvoer : 48m³



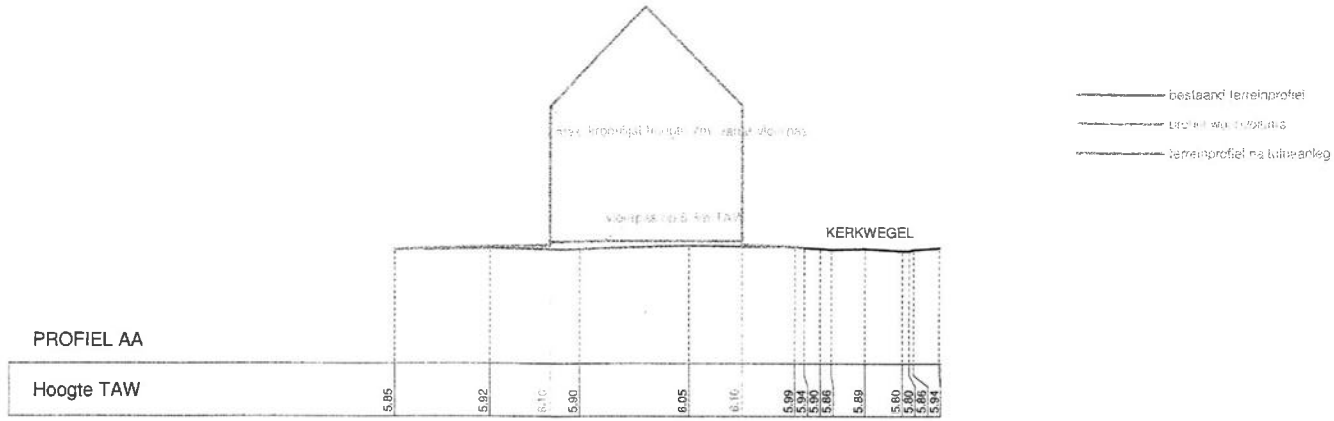



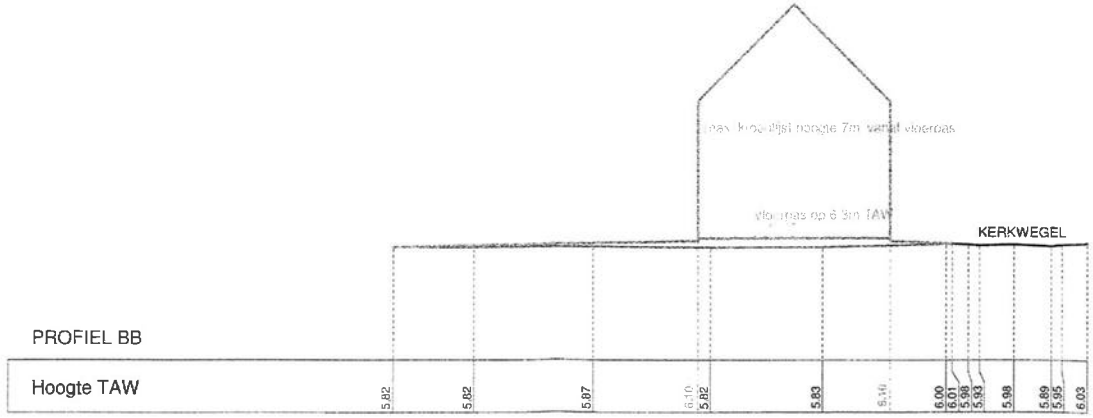

Expertise- en landmetersbureau Kreps - Oude Houtlei 62 - 9000 Gent - t. 09 225 45 96 - f. 09 223 14 22 - em. kreps.bvba@skynet.be

| dossier : 12779/2018 | tek. : kp/pyt | schaal : 1/250 | |
|---|---|---|---|

# WETTEREN 1ste Afdeling Sie A nrs. 852K-852L

# PROFIEL NA BOUWWERKEN




TWINTIGSTE BLAD

Expertise- en landmetersbureau Kreps - Oude Houtlei 62 - 9000 Gent - t. 09 225 45 96 - f. 09 223 14 22 - em. kreps.bvba@skynet.be

dossier : 12779/2018 | tek. : kp/pyt | schaal : 1/250

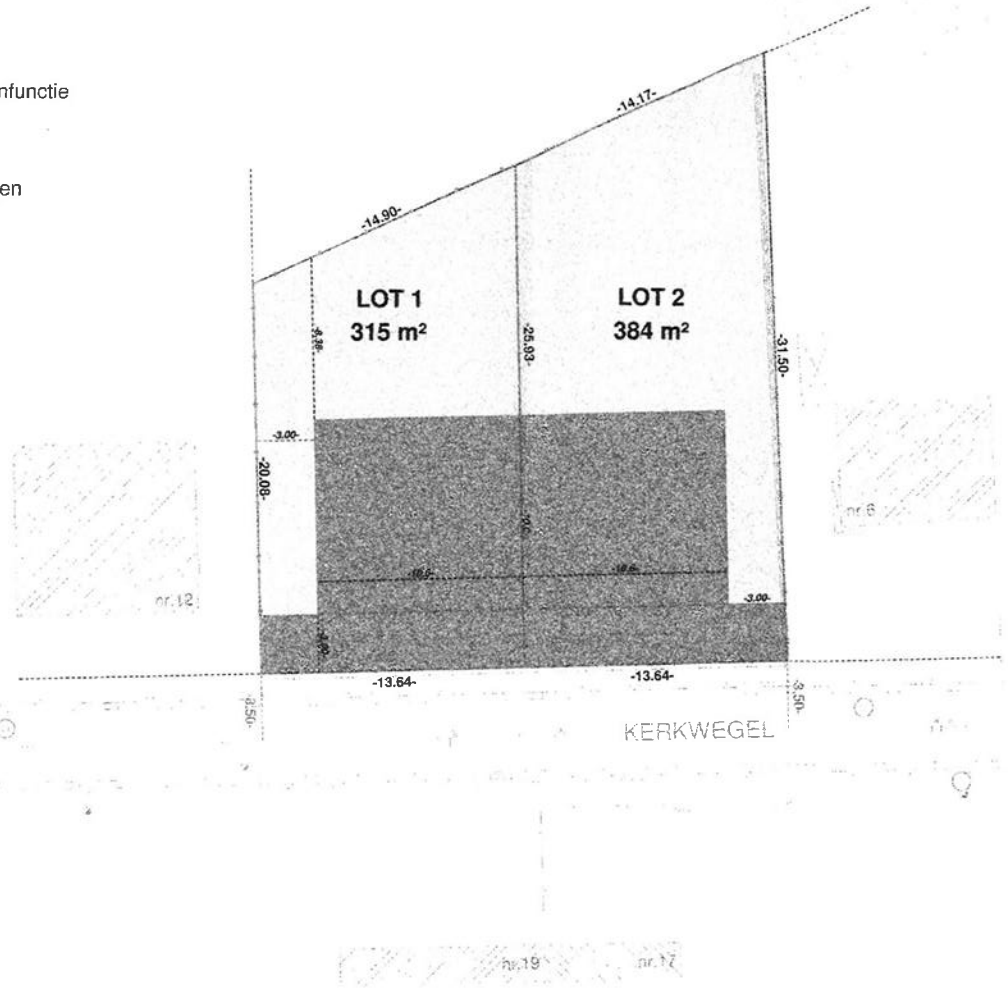
# WETTEREN 1ste Afdeling Sie A nrs. 852K-852L

## Verkavelingsontwerp

**GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

Legende

- zone voor bebouwing : woonfunctie
- zone voor voortuinstrook
- zone voor koeren en hovingen




| Expertise- en landmetersbureau Kreps - Oude Houtlei 62 - 9000 Gent - t. 09 225 45 96 - f. 09 223 14 22 - em. kreps.bvba@skynet.be | dossier : 12779/2018 | tek. : kp/pyt | schaal : 1/250 | noord |
|---|---|---|---|---|

Bijlage gehecht aan de akte
verleden voor geassocieerd
notaris Ann De Paepe

te Gent op 5 maart 2010
Ne varietur getekend door de
comparanten en de notaris

# Verkoopbaarheidsattest

Het college van burgemeester en schepenen van en te Wetteren,
vertegenwoordigd door A. Pardaen, burgemeester en P. Orbie, algemeen directeur,
bevestigt dat,

In toepassing van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
met betrekking tot de omgevingsvergunning OMV_2018092103 (V.906/2) afgeleverd door
het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2018 aan
Kreps Philippe, Oude Houtlei 62 te 9000 Gent
voor het verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing
voor de percelen gelegen Kerkwegel 8-10
kadastraal bekend onder de 1 AFD, Sectie A, nr. 0852K, 0852L.

Alle voorwaarden opgelegd in de vergunning zijn uitgevoerd, nl

- de financiële voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen werden voldaan;

BESLUIT:

Art. 1: verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden.

Wetteren, 4 februari 2019

De algemeen directeur
Pieter Orbie

De burgemeester
Alain Pardaen

Bijlage gehecht aan de akte
verleden voor geassocieerd
notaris Ann De Paepe

te Gent op 5 maart 2019
Ne varietur getekend door de
comparanten en de notaris

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2019/0219, verleden op 5 maart 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd elf blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 op 8 maart 2019
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 4583
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd tweeëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 op 8 maart 2019
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1047
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 op 8 maart 2019
Referentie: 54-T-08/03/2019-03171.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)