

dossiernummer gemeente: VK/2016/02

dossiernummer Ruimte Vlaanderen: /

formulier III

## VERKAVELINGSVERGUNNING

het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door  
ontvangen.

aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 7 januari 2016, werd ontvangen op 7  
januari 2016.

het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 januari  
2016.

aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Papenvelden te 2370 Arendonk en met  
kadastrale ligging: 2e afdeling, sectie E, perceel 603E, 603F.

de aanvraag betreft een aanvraag tot verkavelen in 10 loten voor halfopen ééngezinswoningen met bijgebouw  
en 1 lot voor vrijstaande ééngezinswoning met bijgebouw.

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

### advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke  
stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 18 maart 2016. Het college heeft dit advies nog niet  
ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies  
aanbrengen is verstreken, zodat aan de advies vereiste mag worden voorbijgegaan.

### openbaar onderzoek

#### *wettelijke bepalingen*

er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder artikel 4.7.15 §1 VCRO  
onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van  
de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over  
aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 23 februari 2016.

#### *publicatie van de procedure/aantal bezwaren*

de aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende  
openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en  
verkavelingsaanvragen. De bekendmaking is ter plaatse en aan het gemeentehuis uitgehangen. De  
aansluitende aansluitende eigendommen zijn aangeschreven. Bij afsluiten van het onderzoek is  
vastgesteld dat geen bezwaarschriften ingediend werden. Het proces-verbaal van openbaar  
onderzoek werd opgemaakt op 3 maart 2016.

### andere adviezen

de in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen moeten, in toepassing van het  
Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, en later gewijzigd, tot aanwijzing van de instanties  
verantwoordelijk voor een vergunningsaanvraag advies verlenen, voorafgaande adviezen worden ingewonnen.

Het advies van OVAM werd gevraagd op 27/01/2016. Het advies met referentie BIB-BOS-WS-  
20160131240 (dossiernummer 12604) werd ontvangen op 25/02/2016. Volgens het  
beschrijvend bodemonderzoek van 21 september 2000 moet er geen bodemsanering worden  
uitgevoerd op deze gronden.

### Advies van de GECORO

Het advies van de GECORO werd niet gevraagd. Er werd geen gebruik gemaakt van artikel 4.7.16 §3 VCRO.

### Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De inhoud van de aanvraag is, volgens de gegevens opgenomen in de aanvraag, niet strijdig met door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.

## TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

### **Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:**

*Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:*

Het goed is gelegen binnen het gewestplan Turnhout (koninklijk besluit van 30 september 1977).

Het goed is gelegen in woongebied, volgens dit van kracht zijnde gewestplan.

Overwegende dat 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 (*artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen*).

*Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:*

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg (BPA), noch binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of 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, gelet op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

*Overeenstemming met dit plan:*

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

### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:**

Er zijn geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen van toepassing op de aanvraag.

### **Verordeningen:**

Er zijn geen verordeningen van toepassing op de aanvraag. Voor de bouw van de eengezinswoningen in uitvoering van deze verkavelingsvergunning zijn volgende verordeningen van toepassing:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 (BS 08/10/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 03/05/2015 (BS 24/09/2015) inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen en andere functies.

### Richtlijnen en omzendbrieven:

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

### Ligging:

Het eigendom is gelegen langsheen de gemeenteweg Papenvelden. Deze weg is in functie van de vooropgestelde aanvraag voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5. §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gelet op de plaatselijke toestand.

Voor de Papenvelden bestaat een rooilijn- en onteigeningsplan genaamd 'wijk Hovestraat', goedgekeurd op 02 mei 1967. Het plan voorziet in een rooilijnbreedte van 12 meter. Het rooilijnplan werd reeds gerealiseerd.

### Vergunningenhistoriek:

- Stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan [ ] voor het bouwen van garages en 2 appartementen dd. 16/08/1972. Deze a[ ] werd niet uitgevoerd en is vervallen.
- Stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan [ ] voor het tijdelijk stapelen van metalen dwarsliggers en damplanken dd. 12/02/2009.

## **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft een verkavelingsontwerp voor het verkavelen in 10 loten voor halfopen ééngezinswoningen met bijgebouw en 1 lot voor vrijstaande ééngezinswoning met bijgebouw. De kavels worden georiënteerd naar de gemeenteweg Papenvelden. De gemeenteweg Papenvelden kenmerkt zich door halfopen en vrijstaande eengezinswoningen. De aanvraag is gelegen op loopafstand van de kern van de gemeente Arendonk met in de nabijheid in de onmiddellijke nabijheid verschillende publieke voorzieningen, winkels en openbaar vervoer.

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling, in uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen en strevend naar ruimtelijke kwaliteit, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### *Functionele inpasbaarheid – bestemming en typologie*

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in functie van het oprichten van 10 gekoppelde eengezinswoningen met bijgebouw en 1 vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw. De aanvraag is gelegen in woongebied. Functioneel past de aanvraag in de omgeving in. De voorziene bestemming van zowel een vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen is in overeenstemming met de karakteristieken van de omgeving. In de omgeving van de aanvraag komen gekoppelde en vrijstaande eengezinswoningen voor. Gelet op de aanwezigheid van hoofdzakelijk een woonfunctie in de nabije omgeving dient de nevenbestemming beperkt te worden tot een kantoorfunctie, vrije beroepen of dienstverlening en tot een oppervlakte van maximum 50 m<sup>2</sup>.

Er wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving. Er wordt een woondichtheid van netto 19,33 woningen per hectare bereikt. De te beogen perceelsordening geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord.

### *Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren - groenaanleg*

De aanvraag omhelst een verkaveling voor 11 eengezinswoningen. Dit zal een beperkte impact hebben op de mobiliteit in de omgeving gelet op de ontsluitingsmogelijkheden. Gelet op de ligging en de ontsluiting van de percelen zal de aanvraag geen negatieve invloed hebben op de mobiliteit. Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen en hokken worden toegelaten in de strook voor bijgebouwen zoals voorzien op het verkavelingsplan. Het is enkel toegelaten om de strikt noodzakelijke toegangen naar de woning en het bijgebouw te verharderen. Het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen in het niet-bebouwde gedeelte kan niet toegelaten worden, met uitzondering van parkeerplaatsen in functie van complementaire functies.

### *Visueel – vormelijke elementen*

De verkavelingsvoorschriften geven traditionele gevelmaterialen op die karakteristiek zijn voor de omgeving. Ook voor de dakafwerking wordt voor de traditionele materialen gekozen. Gelet op de bebouwing in de omgeving kan dit aanvaard worden. De aanvraag past dus in het straatbeeld. De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.

### *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het verkavelingsontwerp voorziet in 11 kavels. De kavels voor de gekoppelde bebouwing hebben een kaveloppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>. De kavel voor de vrijstaande eengezinswoning heeft een oppervlakte van 816 m<sup>2</sup>. Deze dichtheid is inpasbaar in de omgeving.

De zijdelingse perceelsgrenzen staan haaks op de rooilijn. De voorgevelbouwlijn is gelegen op 12 meter uit de as van de weg. De bouwvrije zijtuinstroken naast de woning hebben een minimum breedte van 3 meter. Naast de woning kan een carport of garage worden opgericht, gekoppeld tegen de zijdelingse perceelsgrens. Het hoofdgebouw heeft een maximale bouwbreedte van circa 7 meter en een maximale bouwdiepte van 17 meter voor de gekoppelde woningen en 9 meter voor de vrijstaande woning. De percelen hebben een kaveldiepte van ca. 48 à 50 meter. De voorziene tuinen zijn daardoor voldoende diep om een voldoende ruime tuinstrook te garanderen. De voorgestelde kavelbreedtes en kaveldieptes zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De aanvraag en de voorziene percelen zijn in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

De ontworpen eengezinswoningen sluiten qua schaal en bebouwing (bouwbreedte, bouwdiepte en bouwhoogte) aan op de karakteristieken van de omgeving. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

### *Cultuurhistorische aspecten:*

De aanvraag is niet gelegen in een omgeving die beschermd is als landschap of dorpsgezicht, noch is aangeduid als ankerplaats.

De gebouwen op het terrein zijn niet beschermd als monument, noch zijn ze opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen, vastgesteld door de administrateur-generaal van Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

### *Bodemreliëf:*

Er is een beperkt hoogteverschil van max. 33 cm op het terrein. In toepassing van stedenbouwkundige voorschriften inzake vloerpeil (dorpelhoogte) moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding.

De stedenbouwkundige voorschriften laten verder geen reliefwijzigingen toe.

### *Groenaanleg:*

Op het terrein bevinden zich geen grote waardevolle te behouden bomen. De aanduiding van te behouden waardevolle bomen is derhalve niet relevant. Het is aldus niet nodig maatregelen te

nemen die voorzien in het behoud of bescherming van bestaande groenelementen. De stedenbouwkundige voorschriften voorziene derhalve geen bepalingen omtrent het behoud van bomen.

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*  
Deze aspecten zijn niet van toepassing.

#### **Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:**

Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert. De ontworpen verkaveling sluit qua schaal en bebouwingstypologie aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgenomen bebouwingvorm, bestemming, kavelbreedte en kaveloppervlakte zijn stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden en de aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

#### **WATERTOETS**

Gelet op het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Volgens dit artikel moet elke aanvraag worden onderworpen aan de watertoets.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De aanvraag is niet gelegen in een federale risicozone voor overstromingen. De risicozones werden afgebakend met het koninklijk besluit van 28 februari 2007 (Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007). De criteria waarop de risicozones kunnen worden afgebakend, zijn bepaald in het KB van 12 oktober 2005 (BS 21 november 2005). Het criterium van terugkeer bepaalt dat de terugkeerperiode van overstroming kleiner dan of gelijk is aan 25 jaar. Het criterium van de belangrijkheid bepaalt dat de overstromingsdiepte in de risicozones minstens 30 cm moet bedragen.

De aanvraag is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, afgebakend bij het besluit van de Vlaamse Regering op 20 juli 2006, later gewijzigd op 14 oktober 2011, tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. De omzendbrief LNE/2013/1, die richtlijnen bevat voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden, is derhalve niet van toepassing.

De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming, niet erosiegevoelig, niet gelegen in een winterbedding en niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

De latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woning of bijgebouwen moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

Het niveau van de vloerpas wordt normaliter vastgesteld op max. 30 cm boven de kruin van de weg. Gelet op de ligging van de aanvraag kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het project zelf.

Door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput, het herbruik en de infiltratie van regenwater, in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering

houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het schepencollege is van oordeel dat met deze voorwaarden wordt voldaan aan het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 8 juli 2003.

#### **PROJECT-MER-SCREENING**

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn. Wanneer een project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, kan de initiatiefnemer een project-MER opmaken, maar -en dat zal in de meeste gevallen gebeuren- hij kan er ook voor opteren om de project- m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

De aanvraag tot verakvelingsvergunning omvat een project-MER-screeningsnota. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Een toetsing van het project aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project geen significante of geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Er moet bijgevolg geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld.

#### **NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAANBOD**

De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, zoals bepaald in het grond- en pandendecreet zijn wel van toepassing op deze aanvraag tot verkavelingsvergunning, in toepassing van art. 4.2.1 DG&PB.

De aanvraag betreft immers een verkavelingsaanvraag met meer dan 10 kavels en met een grondoppervlakte van meer dan 0,50 ha. Aan de aanvraag is derhalve van rechtswege een last inzake bescheiden woonaanbod verbonden van 20% van het aantal kavels of in casu min. 2,2, zijnde 3 kavels. De aanvrager stelt geen kavels voor als bescheiden kavels. Deze kavels 2 tot en met 10 (> 3 kavels) voldoen aan de definitie van het bescheiden woonaanbod, overeenkomstig art. 1.2, eerste lid, 1° DG&PB. De kavels hebben een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheid: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied. De aanvraag heeft voor de kavels 8 t.e.m. 10, zijnde de 3 kleinste kavels, een woondichtheid van 20,57 woningen per hectare en voldoet derhalve niet aan art. 4.2.6. §3 DG&PB.

#### **ANDERE ELEMENTEN DIE BELANG HEBBEN BIJ DE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG**

##### **Zoneringsplan Arendonk:**

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling

van de zoneringsplannen d.d. 10 maart 2006 (BS 9 juni 2006).

Gelet op het ministerieel besluit van 7 juli 2008 betreffende de vaststelling van het zoneringsplan van de gemeente Arendonk (BS 28 augustus 2008), van kracht sedert 7 september 2008.

De aanvraag is, volgens het van kracht zijnde zoneringsplan, gelegen in het centrale gebied, met een reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 april 2016 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager voor de kavels 1 tot en met 11.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1° de bijgaande gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften stipt na te leven;
- 2° het bijgaande verkavelingsplan d.d. 28/04/2016 stipt na te leven;
- 3° het advies van OVAM van 25/02/2016, ref. BIB-BOS-WS-20160131240 (dossiernummer 12604) stipt na te leven;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

4° de voorwaarden gesteld in de brieven van Belgacom, Telenet, Pidpa en Eandis in functie van de aanleg van de nutsvoorzieningen.

De vergunninghouder dient de eventuele ontbrekende nutsleidingen op eigen kosten aan te leggen, t.w. gas- en waterleiding, elektriciteit, T.V.-distributienet, telecommunicatienet en openbare verlichting. De verkavelaar heeft reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IGAO voor aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven;

5° de kavels dienen afgepaald te worden door een beëdigd landmeter. De kavelgrenzen moeten aangeduid worden met een grensmaal van een duurzaam materiaal.

6° de kavels 8, 9 en 10 te verwezenlijken als een bescheiden woonaanbod, in toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid;

7° alle bestaande bebouwing en verhardingen (incl. funderingen) te slopen na bekomen van een stedenbouwkundige sloopvergunning en het het sloopmateriaal van de verkaveling te verwijderen conform de vigerende wetgeving;

---

Alle onkosten verbonden aan de realisatie van de verkavelingslasten zijn ten laste van de vergunninghouder / eigenaar.

De verkaveling mag in 2 fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

- fase 1 : kavels 1 tot en met 5;
- fase 2 : kavels 6 tot en met 11.

**Fase 1:** De lasten 4 en 5 houden in dat zolang aan deze voorwaarden, die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de kavels 1 t.e.m. 5 in de zin van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

**Fase 2:** De lasten 4 t.e.m. 7 houden in dat zolang aan deze voorwaarden, die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de kavels 6 t.e.m. 11 in de zin van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

**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 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 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.

#### **Uittreksel 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 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 beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de 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 overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. § 1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van

de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§ 3. ...

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

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

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

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

§ 8. De termijnen, vermeld in § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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.

#### 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."

Afgeleverd te Arendonk, 28 april 2016

Namens het gemeentebestuur

Kris Wouters

de gemeentesecretaris

Kristof Hendrickx

de burgemeester