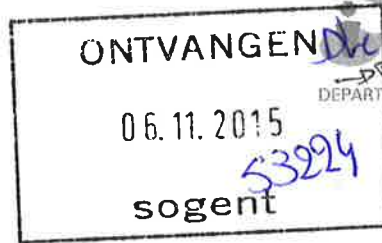


**AANGETEKEND**

**Sogent**

Voldersstraat 1  
9000 GENT



**RUIMTE  
VLAANDEREN**

DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

**uw bericht van**

21/05/2015

**uw kenmerk**

-

**ons kenmerk**

5.00/44011/831.4

**vragen naar / e-mail**

Martin Veltjen

martin.veltjen@rwo.vlaanderen.be

**Bijlage:** beslissing + plan(nen)

**telefoonnummer**

09 276 23 72

**datum**

04-11-2015

Betreft: **BESLISSING OVER UW VERKAVELINGSAANVRAAG**

**onderwerp:** verkavelingsaanvraag (5 loten)

**ligging:** Kouter zn te 9800 DEINZE

**kadastraal:** DEINZE: 1<sup>e</sup> afd., sectie A, nummer(s): 415A

Geachte,

Op 21/05/2015 ontving ik uw aanvraag, ingediend overeenkomstig de bijzondere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hierbij vindt u mijn beslissing.

Als uitvoering van artikel 4.7.26 §4 punt 6° zal een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en waarbij de aanvrager de gemeente onmiddellijk op de hoogte brengt van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning.

Hoogachtend,

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

Francis Beosiere





### Model III

#### RUIMTE VLAANDEREN OOST-VLAANDEREN VIRGINIE LOVELINGGEBOUW

5.00/44011/831.4

#### VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door **Sogent** met als adres Voldersstraat 1 te 9000 GENT ontvangen op 21/05/2015.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging **Kouter zn** te **9800 DEINZE** en met als kadastrale omschrijving DEINZE: 1<sup>e</sup> afd., sectie A, nummer(s): 415A

Het betreft een aanvraag tot verkavelingsaanvraag (5 loten).

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

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

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt:

#### STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

##### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan OUDENAARDE (KB 24/02/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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

##### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan met specifieke voorschriften, of 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.

##### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften want het betreft een verkavelingsaanvraag voor 5 ééngezinswoningen beperkt tot de 50m woongebied vanaf het openbaar domein.

#### Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Er wordt niet afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

#### VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag, o.a.

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

#### ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De aanvraag heeft enkel betrekking op de 50m woongebied vanaf het openbaar domein. Na deze 50m ligt landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat als dusdanig behouden dient te worden en ook werd opgenomen in de relictzone 'Vallei van de Zeverenbeek en vallei Oude Mandelbeek en de Mandelvallei'. Achter deze te behouden landbouwgrond (diepte nog +-205m) ligt het (biologisch) waardevolle natuurgebied aan de Zeverenbeek (2de cat.) met tal van percelen erkend als natuurreservaat, en aangeduid als ven-gebied en habitatrichtlijngebied. Het perceel ligt niet binnen de afbakening van het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze' (MB 06/04/2012). De Kouter is een gewestweg (N466).

#### EXTERNE ADVIEZEN

Op 24/06/2015 bracht het Departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies uit: de loten mogen niet dieper insnijden dan de naastliggende bestaande huiskavels en het agrarisch gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden.

Op 29/06/2015 bracht het Agentschap voor Wegen en Verkeer, district Oudenaarde een gunstig advies uit over de aanvraag.

Op 27/07/2015 bracht de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen een gunstig advies uit over de aanvraag: de geplande verkaveling zal geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien de bepalingen van de stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd.

Op 15/09/2015 bracht het College van Burgemeester en Schepenen van Deinze een voorwaardelijk gunstig advies uit: kosten voor het aanpassen van parkeerstroken op het openbaar domein ter hoogte van nieuwe inritten en toegangen zijn ten laste van de aanvrager, uitbreidingen van de nutsleidingen worden aangelegd door de verkavelaar volgens de richtlijnen en adviezen van de nutsmaatschappijen (Telenet, Farys, Gaselwest, Belgacom), voorzien van huisaansluitputjes met stankscherm voor elk perceel voor DWA en RWA, opnemen clause in basisakte ivm eventuele verplaatsingskosten elektriciteits- en verlichtingspalen. De adviezen worden aan deze beslissing gehecht en maken er deel van uit.

#### HET OPENBAAR ONDERZOEK

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

De aanvraag is verzonden naar de gemeente DEINZE voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 30/06/2015 tot 29/07/2015. Er werden geen bezwaren ingediend.

### **HISTORIEK**

Voor het perceel werden volgende vergunningen en procedures teruggevonden in het vergunningenregister en ons dossier:

17/11/1999: weigering voor de verkaveling in 4 loten (*ongunstig advies het Agentschap voor Wegen en Verkeer*)

30/08/2007: onvolledig dossier teruggestuurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

31/03/2008: vergunning voor de verkaveling in 6 loten

19/10/2010: vergunning voor de verharding voetweg 68 en buurtweg 43 tussen kouter en

aaltersesteenweg (*achteraan op het perceel in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied*)

### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

Het perceel ligt ten westen van de stadskern en het Afleidingskanaal van de Leie. Het gebied ligt buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Ten noorden liggen waardevolle natuurgebieden aan de Zeverenbeek. De aanvraag ligt in een woonlint van 50m diepte aan de gewestweg Kouter (N466) die het stadscentrum verbindt met de N35 en de N409 (Aaltersesteenweg). De bebouwing in de Kouter ter hoogte van de aanvraag is heterogeen: vaak aaneengesloten rijwoningen met daartussen nog onbebouwde doorsteken naar achterliggend agrarisch gebied, maar ook oudere gerenoveerde boerenhuisjes van één bouwlaag met hellend dak. Er staan ook enkele open bebouwingen in de omgeving van het perceel dat op het ogenblik volledig in gebruik is als landbouwgrond.

De aanvrager wil het perceeldeel in woongebied verdelen in 5 loten voor halfopen ééngezinswoningen met de optie voor lot 5 om aan te sluiten aan de links (west) gelegen huizenrij of een bouwvrije strook van 3m te behouden. De bijgevoegde voorschriften laten een klassieke bebouwing met ééngezinswoningen toe. De vermelde hoogtes van de aanpalende gebouwen op het plan zijn Tweede Algemene Waterpassing (TAW) hoogtes (het maaiveld ligt op +-10m TAW).

### **WATERTOETS**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, 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. Dit zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen bij de concrete bouwaanvragen voor de loten. De Provincie Oost-Vlaanderen bracht als waterbeheerder een gunstig advies uit over de aanvraag: er wordt geen schadelijk invloed verwacht op de waterhuishouding in de omgeving door de potentieel bijkomende verharde en overdekte oppervlakken van de 5 loten als de vermelde stedenbouwkundige verordening wordt nageleefd. Het effectief overstromingsgevoelig gebied aan de Zeverenbeek beperkt zich tot het natuurgebied zelf en blijft dus een 200m verwijderd van de nieuwe bouwloten. Aan de overzijde van de straat ligt mogelijk en effectief overstromingsgebied op minder dan 100m afstand. Het noordelijke, maar ook het zuidelijke deel van het perceel (waar de bouwloten zullen komen) werden aangeduid op de watertoetskaarten als erosiegevoelig. Het gebied is volgens dezelfde kaarten tevens infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

### **MER-SCREENING**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld. Het project betreft de verkaveling van een perceel in 5 loten voor ééngezinswoningen en kan daarom wel als stadsontwikkelingsproject onder bijlage III van het besluit worden beschouwd. Op basis van de elementen in het dossier en de bijgevoegde m.e.r.-screeningsnota kan akkoord gegaan worden met de stelling dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn.

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Gezien het een verkaveling betreft voor het bouwen van ééngezinswoningen in het woongebied, is de aanvraag functioneel inpasbaar in de voorziene bestemming, maar ook in de reeds gerealiseerde woonomgeving.

Het beperkte aantal woningen is niet van die aard dat de bijkomende vervoersbewegingen voor de goed uitgeruste weg (blijkens de foto's recent voorzien van nieuwe voet- en fietspaden) een probleem zouden vormen. Op alle loten is een voortuinstrook van 5m50 diepte voorzien waar een wagen op eigen terrein kan geparkeerd.

De voorziene woningen mogen gebouwd worden binnen een klassiek gabarit (bouwdiepte gelijkvloers max. 20m, 12m op verdieping, kroonlijst max. 6,5m, ...) dat zeer vergelijkbaar is met de andere woningen in de straat en dus de bestaande schaalverhoudingen respecteert.

Ook ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn goed aangepast aan de bebouwde omgeving. De bebouwbare grondoppervlakte de woningen voor elk lot schommelt rond de 160m<sup>2</sup> op loten van 500 à 600m<sup>2</sup> (+- 18 woningen per hectare).

De verkaveling voorziet dat lot 1 verplicht aansluit aan de woning rechts. Aan de linkerkant van de verkaveling wordt dit voorzien als een optie gezien het iets minder voor de hand liggende gabarit van deze woning (nok dwars op de straat, dak met wolfseinden). De voorschriften laten voor de aansluitende bebouwingen toe dat kroonlijsthoogte en dakvorm variëren.

Er komen geen cultuurhistorische waardevolle elementen in het gedrang door het vergunnen van de aanvraag: het dichtstbijzijnde beschermd monument 'Kerkstraat 1 : pastorie' (MB 13/07/2004) ligt op bijna 700m ten noordwesten van de aanvraag. Het noordoostelijke hoekje van de verkaveling (lot 1) ligt in de relictzone 'Vallei van de Zeverenbeek en vallei Oude Mandelbeek en de Mandelvallei.'

De voorschriften laten toe dat de vloerplas voorzien wordt op 1m boven het niveau van de as van de straat. De landbouwgrond betreft een zacht glooiende akker (met toch wel een niveauverschil van 2m in het centrale deel ten opzichte van de noordelijke en zuidelijke uiteinden, vandaar wellicht ook de erosiegevoeligheid). De voorschriften voorzien dat elke reliëfwijziging van meer dan 0,5m onderworpen is aan de vergunningsplicht.

De loutere verdeling van de gronden zal nauwelijks hinder veroorzaken voor gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, maar ook bij de bebouwing van de verkaveling kunnen deze aspecten eenvoudig beperkt worden tot een aanvaardbaar niveau

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning.

#### **BIJGEVOLG WORDT OP <sup>04-11-2015</sup> HET VOLGENDE BESLIST:**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager voor de loten 1 tot en met 5, die ertoe verplicht is

1° de verkaveling te beperken tot *de 50m woongebied*;

2° rekening te houden met de voorwaarden in de aangehechte adviezen van het College van Burgemeester en Schepenen van Deinze en het Departement Landbouw en Visserij.

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

De houder van deze verkavelingsvergunning brengt het college van burgemeester en schepenen van DEINZE en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onverwijld op de hoogte van de start der werken ter uitvoering van de hoger vermelde voorwaarden.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het college van burgemeester en schepenen van DEINZE,
2. het Departement Landbouw en Visserij
3. het Agentschap voor Wegen en Verkeer, district Oudenaarde
4. de Provincie Oost-Vlaanderen

Te GENT

04-11-2015

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

Francis Beosiere

## **Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

### **Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning**

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het



verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

### **Openbaarheid van de vergunning**

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

1° (...)

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

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

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

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

### **Verkavelingsvergunningsplicht**

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

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

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

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

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

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

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;

- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

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

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

### **Beroepsmogelijkheden**

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

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

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

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

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

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

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

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

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

respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

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

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

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

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

2° wat betreft valideringsbeslissingen:

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

3° wat betreft registratiebeslissingen:

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

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

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

#### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

#### Zoekadres

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



**Zitting van 15 september 2015**

**Zijn aanwezig:**

J. Vermeulen, Burgemeester-voorzitter;  
N. De Mey, B. Van Thuyne, R. De Reu, M.-T. Van Hove, T. De Neve, B. Dhaenens, Schepenen;  
C. De Spiegelaere, OCMW-voorzitter, lid van het college;  
S. De Vlieger, Stadssecretaris

**Zijn verontschuldigd:**

**PUNT 15.: 44011/13858/V/706/1 VERKAVELLEN IN 5 LOTEN, GELEGEN TE KOUTER 9800  
DEINZE, AANVRAGER SOGENT**

HET COLLEGE,

Gelet op de aanvraag ingediend door **Sogent Voldersstraat 1 9000 Gent** met betrekking tot een perceel gelegen te **Deinze, Kouter**, kadastraal bekend **DEINZE 1 AFD, sectie A, nr(s) 0415A** en strekkende tot het **VERKAVELLEN IN 5 LOTEN**;

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

Gelet dat het College van Burgemeester en Schepenen zijn standpunt motiveert als volgt :

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt in het gewestplan Oudenaarde (Koninklijk besluit van 24 februari 1977 en wijzigingen).

De plaats van de aanvraag ligt in een woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten 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).

- 11.- De vergunninghouder mag de sloot pas dempen nadat hij daarin een duiker gebouwd heeft. Daartoe moet vooraf door de vergunninghouder een vergunning in de vereiste vorm aangevraagd en door Wegen en Verkeer verleend worden.
- 12.- Het lozen van huishoudwater in de wegsloot wordt geduld indien er geen riolering bestaat en op voorwaarde zich te schikken naar de wetten en verordeningen op de openbare hygiëne en eventueel de plaatselijke politieverordeningen.  
Dit recht op afvoer naar de openbare weg gaat nochtans niet zover, dat ongezonde of hinderlijke toestanden mogen geschapen worden door slijkvormende, rotbare afvalstoffen. Dat is te vermijden door in de afvoerleidingen een slijk- en vetafscheiding in te schakelen.
- 13.- De langs- en dwarshellingen van de wegberm mogen niet gewijzigd worden zonder voorafgaande vergunning van de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer.
- 14.- Tengevolge van de voorgestelde rooilijn kan het voorkomen dat een perceel grond, af te nemen van het eigendom van de vergunninghouder, bij de openbare weg gevoegd wordt of omgekeerd, dat behoort tot de openbare weg en bij het eigendom van de vergunninghouder gevoegd dient te worden. Deze transactie wordt pas behandeld bij de verwezenlijking van de voorgestelde rooilijn.  
Tot op dat ogenblik wordt het onderhoud en de aanleg van de volledige in punt 4.- bedoelde strook door de particulier uitgevoerd.  
Het eigendom mag zolang worden afgesloten op de grens van het openbaar domein, maar uitsluitend door middel van een voorlopige afsluiting.
- 15.- De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
- 16.- De goedgekeurde plans, alsmede de bouwvergunning met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
- 17.- De vergunninghouder mag de werkzaamheden maar aanvangen nadat hij van de districtschef van Wegen en Verkeer de daartoe nodige aanwijzingen heeft ontvangen.
- 18.- Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de wetten en voorschriften, zowel algemene als plaatselijke, inzonderheid naar de bepalingen van de wet inzake de Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.
- 19.- Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn.

Ruimte Vlaanderen, Departement van de Vlaamse overheid  
Plan mij bekend om gevoegd te worden bij de beslissing  
over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag volgens  
de bijzondere procedure m.b.t.

- » **het verkavelen van een grond in 5 loten halfopen (met opti  
gesloten voor lot 5) bebouwing**  
**Brederonummer: 5.00/44011/831.4**

04-11-2015

Gent,

de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,  
Francis Beosiere



Ontvangstdatum:

Opgemaakt door beëdigd landmeter-expert  
Kevin De Baere  
Edouard Jolystraat 14  
9600 RONSE  
0479/82.21.71

RONSE : 12 mei 2015



De Baere Kevin

