

Exemplaar bestemd voor:
- dossier
- Agentschap R-O Vlaanderen
- archief
- aanvrager

Formulier III
VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernummer : 2013/0002/01

Intern nummer : 2013/0002/01



Provincie West-Vlaanderen - Arrondissement Tielt.

Gemeente Ruiselede, Markt 1, 8755 Ruiselede.

Datum beslissing : 05-09-2013

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door

....., met als adres, ontvangen.

De aanvraag, werd ontvangen op **22-04-2013**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **22-05-2013**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Bruggesteeweg nr. 39** en met als kadastrale omschrijving **Ruiselede, afdeling 0 Sectie F nr 601e**

Het betreft een aanvraag tot het **aanvraag voor nieuwe verkaveling**.

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.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Op 12 juli 2013 heeft de gemeente de gemachtigd ambtenaar verzocht advies uit te brengen. Wanneer de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen 30 dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag, dan mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

Raadpleging eigenaars

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben meeondertekend, hebben een eensluitend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending en **0** eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (**0** kavels).

Externe adviezen

Prov. Techn. Dienst bracht over deze aanvraag een **gunstig advies** uit op **17/06/2013**.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979) gelegen in het woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 6.1.2.2 van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt : Art 5.1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

De omzendbrief van 8 juli 1997 en zijn wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag voorziet in één kavel bestemd voor open bebouwing.

Hoofdbestemming : wonen, nevenbestemming :, diensten, vrije beroepen.

Overwegende dat het perceel zich situeert in een woonlint in het gehucht de Klaphulle.

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Overwegende dat de nieuwe woning tegen de bestaande woning wordt gebouwd.

Overwegende dat de bouwhoogte beperkt is tot max. 1 bouwlaag met een nokhoogte van 7 meter.

Overwegende dat het perceel voldoende groot is om te worden gesplitst.

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Overwegende dat de aanvraag zich integreert door de inplanting, de morfologie en het uitzicht op het perceel. Het project is aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het perceel niet in het gedrang.

Overwegende dat het perceel gelegen is in een woonkorrel. De aanvraag is ruimtelijk aanvaardbaar.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05-09-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

1° (1) het besluit van de gemeenteraad van 6 november 1995 en de toegevoegde reglementering stipt na te leven (zie bijlage).

Alle noodzakelijke infrastructuurwerken (nutsvoorzieningen, riolering, voetpaden) zijn ten laste van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

2° Indien voor de uitvoering van het project een electriciteitspaal hinderlijk is, dient deze verplaatst te worden op kosten van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

3° op ieder bouwlot wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien.

4° De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Gaselwest voor electriciteit en aardgas inzake privé-verkavelingen, sociale verkavelingen, industriële verkavelingen strikt na te leven.

Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.gaselwest.be

5° De verkavelaar heeft de verplichting om het geldend verkavelingsreglement AQUARIO, uitgevaardigd door TMVW strikt na te leven

6° Loten kunnen pas worden vervreemd indien het schepencollege een attest heeft afgegeven waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd (art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex RO).

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.

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. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§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 (...) 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop 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 deze van 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 de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§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.

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 verhuur 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;



Aan het College van Burgemeester en Schepenen van
de gemeente Ruiselede

Markt 1
8755 Ruiselede

Sint-Andries,

Betreft: RUISELEDE

17 JUN 2013

Onze ref.:
1049/2013/008/WAT01/87

Uw ref.:
2013/0002/01

Bijlagen: Uittreksel Atlas van de waterlopen

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS
DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003 (B.S. van 14.11.2003)
UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

Gemeente	RUISELEDE
Polder	Geen
Waterloop	Klaphullebeek van 2 ^{de} categorie met nr. WL. 1.3.5. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Abdijbeke Dienst Waterlopen Abdijbkestraat 9 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Bruggesteenweg 39, 8755 Ruiselede Enige afdeling (Ruiselede), Sectie F, nr. 0601E
Aanvrager	
Ontwerp	Inrichten van een verkaveling.

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Beschrijving van de vergunningsaanvraag

De verkavelingsaanvraag is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en ligt langs de Klaphullebeek, een ingeschreven waterloop van 2^e cat. met nr. WL. 1.3.5.

Een bestaand, bebouwd perceel van ca. 2.840 m² wordt opgedeeld in 2 loten voor woningbouw. In de aanvraag wordt een maximaal bebouwbare oppervlakte van ca. 198 m² voorgesteld.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project ligt niet in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- 2) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn, uit het oogpunt van onze terreinkennis met betrekking tot het afwaartse gebied, volgende voorwaarden van toepassing:

Er moet een buffervolume van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een eventuele vertraagde afvoer van 10l/sec/ha naar de openbare riolering.

Gezien na verkaveling een geringe bebouwbare oppervlakte ontstaat en geen nieuwe wegenis of andere openbare verhardingen worden voorzien, volstaat het volgen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Advies Dienst Waterlopen

Het advies van onze dienst is **GUNSTIG**. Er werd rekening gehouden met volgende voorwaarden:

- **Wegens de geringe nieuwe verharde oppervlakken na verkaveling, volstaat bij de afweging de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en mag de gemeente beslissing nemen in de verdere behandeling van dit dossier en de hieruit voortvloeiende stedenbouwkundige aanvragen.**

Hoogachtend,



**Uittreksel
Atlas van de Waterlopen**

schaal: 1:10.000

- | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|
| | Waterloop 1ste categorie | | Gemeentegrens |
| | Waterloop 2de categorie | | Poldergrens |
| | Waterloop 3de categorie | | Mogelijk overstromingsgevoelig |
| | Polderwaterloop | | Effectief overstromingsgevoelig |

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.

§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 bedoelde 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 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) 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 vijftienjarentermijn, 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.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college,

In opdracht :

De gemeentesecretaris,

L.De Leersnyder.



De burgemeester,

G.De Roo.