

Dossiernummer: 2023/04 VK

Referentie omgevingsloket: OMV_2023074382

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door Filip De Pauw met als contactadres Steenhouwerslaan 7 te 9991 Maldegem, werd ingediend op 30 mei 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 juni 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Dorpsstraat(STL) 184, 9980 Sint-Laureins kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nrs. 731B4, 731N4, 733B2 en 733A2.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in één bouwlot.

De aanvraag omvat: het verkavelen in één bouwlot.

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de omgevingsambtenaar, dat als volgt is opgemaakt:

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP 'Lokaal bedrijventerrein en recreatieterrein', goedgekeurd op: 3 juli 2008.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Lokaal bedrijventerrein en recreatieterrein"

Datum goedkeuring: 03/07/2008

Art. 1 Zone voor wonen

Bestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Inrichting:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;

- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Het oprichten van nieuwe woongelegenheden in tweede bouwlijn wordt niet toegestaan.

Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, kunnen enkel binnen de 50m te rekenen vanaf de as van de weg. Er wordt hierbij een uitzondering toegestaan voor 1 bijgebouw per perceel met een oppervlakte van 30m² en een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter en een nokhoogte van 5,00 meter. Deze dienen opgericht te worden op een minimale afstand van 2,00 meter van de perceelsgrenzen. Bij eventuele goedkeuring van de aanpalende eigenaar mogen de bijgebouwen evenwel op de perceelsgrens opgericht worden. Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met de architectuur van het hoofdgebouw.

Overgangsregeling voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied:

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

Overgangsmaatregel voor landbouw zonder bedrijfsgebouw in het gebied:

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Stedenbouwkundige verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005;
- Gemeentelijke verordening inzake lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 25 september 2014;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 10 juni 2011;
- Provinciale verordening weekendverblijven en openluchtrecreatieve verblijven goedgekeurd

op 13 juli 2015;

- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.

Andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing.

Historiek

Er zijn geen historische dossiers gekend voor deze aanvraag.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een tuinperceel langs de Dorpsstraat. Op het perceel bevindt zich een garage-berging, de rest van het perceel is aangelegd als tuin. Op de onmiddellijk aanpalende percelen bevinden zich links een woning in halfopen bebouwing (waar de tuin toe behoort) en rechts een oprit naar achterliggende garages. Aan de achterzijde grenst het goed aan de parkzone binnen het RUP "Lokaal bedrijventerrein en recreatieterrein". In een ruimere omgeving tot 500 meter is de aanvraag gelegen in de centrumstraat van Sint-Laureins. De omgeving is gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. Aan de overzijde van de straat zijn in dit straatgedeelte enkele meergezinswoningen aanwezig en een graandroogbedrijf. De zone parkgebied scheidt de Dorpsstraat van de KMO-zone en sportterreinen.

Op stedenbouwkundig vlak beoogt de aanvraag het verkavelen van het tuinperceel in één bouwlot voor open bebouwing.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 juni 2023 t.e.m. 22 juli 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Op 15 juni 2023 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator, het advies werd afgeleverd op 28 juni 2023 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Op 15 juni 2023 werd advies gevraagd aan TELENET, het advies werd afgeleverd op 16 juni 2023 en is volledig gunstig.

Op 15 juni 2023 werd advies gevraagd aan PROXIMUS, het advies werd afgeleverd op 12 juli 2023 en is volledig gunstig.

Op 15 juni 2023 werd advies gevraagd aan Slependammpolders maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Op 15 juni 2023 werd advies gevraagd aan De Watergroep, het advies werd afgeleverd op 22 juni 2023 en is volledig voorwaardelijk gunstig.

Project-MER

///

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

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

Toetsing goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van een tuinzone in één lot voor open bebouwing. De sloop van

de vrijstaande garage-berging is vrijgesteld van vergunning.

Er wordt een lot voorzien met een oppervlakte van ongeveer 700 m², met een straatbreedte van 14 meter en diepte van 50 meter. De bouwzone voor de woning heeft afmetingen 8 meter bij 20 meter en bouwvrije zijdelingse stroken van 3 meter. In de rechtse bouwvrije zijdelingse strook is een gedeelte van een bestaande erfdienstbaarheid gelegen. De voortuinstrook bedraagt 6,74 meter. Met die inplantingsafstand is de bouwzone voorzien op een gelijke voorbouwlijn met de links en rechts aanpalende bebouwing.

In de voorschriften voor het lot wordt een bouwprogramma van eengezinswoning met eventueel complementaire functie voorgesteld. Verder worden volgende voorschriften aangevraagd:

- Kroonlijst max. 6,5 meter.
- Aanbouw kroonlijst max. 3,5 meter.
- Nokhoogte max. 14 meter.
- Vloerpeil max. 0,35 meter boven straatniveau.
- Mogelijkheid tot 1 ondergrondse bouwlaag.
- Dakvorm vrij, dakhelling max. 50°.
- Dakkapellen met max. gezamenlijke breedte van één derde van het betrokken dakvlak.
- Vrij te kiezen gevelmaterialen.
- Maximale bouwdiepte gelijkvloers 20 meter, maximale bouwdiepte verdieping 15 meter.
- Verhardingen enkel waterdicht voor de terrassen (max. 40 m²).
- Verhardingen tuinzone maximaal 10% voor paden, terras, oprit, enz.
- Bijgebouw in de zone voor garages in hout, glas of metaal met maximale hoogte 3 meter.
- Afsluitingen voortuin doorlevende hagen en muurtjes tot max. 40 centimeter.
- Afsluitingen rest van de tuinstrook in levende hagen, versterkt met kolommen of palen tot max. 2 meter.
- Kleine en niet aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden toegestaan.

Achteraan het terrein is, aansluitend op de bestaande oprit met erfdienstbaarheid, een zone van 8 meter bij 7 meter voorzien voor de inplanting van een garage of bijgebouw.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is geen bezwaar tegen deze aanvraag. Het bebouwingstype van open bebouwing is gangbaar in dit straatsegment. Een bebouwing in halfopen bebouwing is niet haalbaar (linkerperceel is bebouwd met een HOB aan de andere perceelsgrens, en rechts bevindt zich een opritperceel naar achterliggende garages). Een voldoende ruim bouwlot kan gecreëerd worden met een bouwzone die aansluit bij de gangbare bouwdieptes en gevelbreedtes in de straat. De oprit dient aan de rechterzijde te blijven liggen zodat een gekoppeld gebruik van de bestaande verharding naar achterliggende garages kan behouden worden. Een autostaanplaats op eigen terrein is voorzien in de vorm van een afgebakende zone voor de inplanting van een garage of carport achterin het perceel.

Er zijn enkele voorwaarden en aanpassingen in de voorschriften die worden opgelegd:

- De waardevolle berk en zomereik rechts vooraan het perceel zijn bepalend voor het straatbeeld en het groene karakter van deze plaatselijke omgeving, zodat het behoud ervan wordt opgelegd als voorwaarden.
- Bevestiging in de voorwaarde dat de toegang tot het perceel aan de rechterzijde moet worden genomen waar een bestaande erfdienstbaarheid van doorgang is gelegen. Een vermelding nog van artikel 78, §2 decreet omgevingsvergunningen, dat bepaalt dat een verkavelingsverunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden met betrekking tot grondgebruik teniet doet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de aanvraag zijn vermeld. De erfdienstbaarheid in het voorliggend dossier is niet onverenigbaar met de verkavelingsaanvraag. De bouwzone bewaart er een afstand van een meter van. Het is de

bedoeling dat de erfdienstbaarheid zowel de achterliggende garages als het nieuwe lot bedient.

- De bouwhoogte wordt gereduceerd tot 6 meter kroonlijst en 11 meter nokhoogte, wat beter aansluit bij de links aanpalende woning (6 meter en 10 meter). Er resteert nog steeds meer dan voldoende mogelijkheid om dan een kwalitatieve woning te voorzien die zich beter schikt naar de bouwhoogtes op aanpalende percelen. Voor een woning met plat dak kan wel met een kroonlijsthoogte van 6,5 meter gewerkt worden om technische redenen.
- Verhardingen in de voortuinzone worden beperkt tot enkel de strikt noodzakelijke toegang.

Watertoets

De aanvraag moet worden getoetst aan de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid. Er wordt toepassing gemaakt van omzendbrief OMG/2022/1. Deze watertoets moet ervoor zorgen dat door het weigeren of vergunnen van de aanvraag, dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden, er geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt, hersteld of gecompenseerd. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden vanaf 1 januari 2023 ligt de aanvraag:

- Volgens de overstromingsgevoelige gebieden FLUVIAAL in niet-overstromingsgevoelig gebied (straat wel).
- Volgens de overstromingsgevoelige gebieden PLUVIAAL in niet-overstromingsgevoelig gebied (straat wel).
- Volgens de overstromingsgevoelige gebieden VANUIT DE ZEE in niet-overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de advieskaart voor de watertoets vanaf 1 januari 2023 moet voor de voorliggende aanvraag advies gevraagd worden aan het bestuur van de Slependammpolders.

Beoordeling impact:

- Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Het schadelijk effect is in alle redelijkheid beperkt. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.
- Ruimte voor waterlopen als groenblauwe netwerken: niet van toepassing in deze aanvraag.
- Overstromingsgevoeligheid: aangezien de bouwplaats niet gelegen is in een overstromingsgevoelige zone wordt geen bijzondere aandacht gespendeerd aan technieken van overstromingsrobuust bouwen. Een normale maximale vloerpas wordt voorzien.
- Behoud van waterbergend vermogen: in deze aanvraag worden geen ophogingen of reliëfwijzigingen aangevraagd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat enige invloed op het plaatselijke watersysteem niet te verwachten is. De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op verkavelingsaanvragen waarbij niet voorzien is in de aanleg van een nieuwe wegenis. De te ontwerpen woning zal moeten voldoen aan de hemelwaterverordening.

Gemeentelijke verordening hemelwater

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing van huishoudelijk afvalwater, de

verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 19/06/2014, en door de bestendige deputatie goedgekeurd op 25/09/2014, en in werking vanaf 07/11/2014, moet worden nageleefd.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Het perceel is in gebruik als tuin. Rekening houdende met de beperkte omvang van de constructie en de aansluiting op een bestaand bouwlint valt geen negatief effect op de natuurwaarden te verwachten. Het betreft louter een verdere invulling van een bouwlint in de dorpskern.

Erfgoed- en archeologietoets

Aangezien de te verkavelen perceelsoppervlakte minder bedraagt dan 3.000 m² is de opmaak van een archeologienota niet vereist.

Evaluatie openbaar onderzoek

Ingevolge de toepassing van art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd een openbaar onderzoek gehouden (gewone procedure). Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Beoordeling adviezen

Op 16/06/2023 werd een gunstig advies verleend door Telenet. Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Op 22/06/2023 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de Watergroep. Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- Een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Op 28/06/2023 werd een gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies verleend door Fluvius. De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.. Afhankelijk van de gevraagde vermogens elektriciteit kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 90 werkdagen. Na aanvraag van de aansluitingen elektriciteit kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

Op 12/07/2023 werd een gunstig advies verleend door Proximus. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aan de adviesvereiste van het bestuur van de Slependammpolders wordt voorbijgegaan. Op 15/06/2023 werd advies gevraagd en binnen de 50 dagen werd geen advies ontvangen.

Advies GOA

Er wordt gunstig advies verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Verkavelen in één bouwlot

Voorwaarden:

- Behoud van de berk en zomereik rechts vooraan het perceel.
- Toegang tot de kavel en de garage dient aangelegd te worden aan de rechterzijde van het perceel waar een erfdienstbaarheid van doorgang bestaat.
- Bouwhoogte:
 - Voor een ontwerp met plat dak: max. kroonlijsthoogte 6,5 meter.
 - Voor een ontwerp met hellend dak: max. kroonlijsthoogte 6 meter en max. nokhoogte 11 meter.
- Verhardingen: de voorziene maximale 10% verhardingen (inclusief oprit) is aanvaardbaar. Er wordt verduidelijkt dat in de voortuinstrook enkel de strikt noodzakelijke toegang verhard mag worden.

Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd wanneer voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- De aanvrager of opdrachtgever heeft voldaan aan zijn financiële verplichtingen ten aanzien van de Watergroep (forfaitaire kost per bebouwbaar kavel + kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project).
- De loten moeten bouwrijp zijn (gebouwen slopen incl. fundering en afvoeren sloopmateriaal, riolering aangelegd, overbodige leidingen verplaatst/verwijderd, verharding uitgebroken, perceel moet toegankelijk zijn, ...).
- Het regen- en het vuilwater dient gescheiden aangesloten te worden op het gescheiden rioleringsstelsel in de straat. Per kavel dient een aparte aansluiting voorzien te worden. De aansluitingen op openbaar domein dienen gerealiseerd te worden door De Watergroep en zijn een bindende voorwaarde voor het verkoopattest. Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar.
- De woning moet een aparte voorziening krijgen voor nutsleidingen (gas, water, elektriciteit, ...). Deze individuele aansluitingen dienen voorafgaandelijk gerealiseerd te zijn aan het afleveren van het verkoopbaarheidsattest. Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar.
- Het verkoopbaarheidsattest wordt aangevraagd per aangetekende zending. Bij de aanvraag worden de nodige bewijsstukken gevoegd dat voldaan werd aan de opgelegde voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 25 AUGUSTUS 2023

Enig artikel. - De aanvraag ingediend door Filip De Pauw met als contactadres Steenhouwerslaan 7 te 9991 Maldegem, voor het goed gelegen Dorpsstraat(STL) 184, 9980 Sint-Laureins kadastraal bekend afdeling 1 sectie A nrs. 731B4, 731N4, 733B2 en 733A2 in het omgevingsloket gekend onder nummer OMV_2023074382 tot verkavelen in één bouwlot wordt vergund mits naleving van volgende voorwaarden:

Voorwaarden:

- Behoud van de berk en zomereik rechts vooraan het perceel.
- Toegang tot de kavel en de garage dient aangelegd te worden aan de rechterzijde van het perceel waar een erfdienstbaarheid van doorgang bestaat.
- Bouwhoogte:
 - Voor een ontwerp met plat dak: max. kroonlijsthoogte 6,5 meter.
 - Voor een ontwerp met hellend dak: max. kroonlijsthoogte 6 meter en max. nokhoogte 11 meter.
- Verhardingen: de voorziene maximale 10% verhardingen (inclusief oprit) is aanvaardbaar. Er wordt verduidelijkt dat in de voortuinstrook enkel de strikt noodzakelijke toegang verhard mag worden.

Het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd wanneer voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- De aanvrager of opdrachtgever heeft voldaan aan zijn financiële verplichtingen ten aanzien van de Watergroep (forfaitaire kost per bebouwbaar kavel + kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project).
- De loten moeten bouwrijp zijn (gebouwen slopen incl. fundering en afvoeren sloopmateriaal, riolering aangelegd, overbodige leidingen verplaatst/verwijderd, verharding uitgebroken, perceel moet toegankelijk zijn, ...).
- Het regen- en het vuilwater dient gescheiden aangesloten te worden op het gescheiden rioleringsstelsel in de straat. Per kavel dient een aparte aansluiting voorzien te worden. De aansluitingen op openbaar domein dienen gerealiseerd te worden door De Watergroep en zijn een bindende voorwaarde voor het verkoopattest. Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar.
- De woning moet een aparte voorziening krijgen voor nutsleidingen (gas, water, elektriciteit, ...). Deze individuele aansluitingen dienen voorafgaandelijk gerealiseerd te zijn aan het afleveren van het verkoopbaarheidsattest. Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar.
- Het verkoopbaarheidsattest wordt aangevraagd per aangetekende zending. Bij de aanvraag worden de nodige bewijsstukken gevoegd dat voldaan werd aan de opgelegde voorwaarden.

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:^[1]_[SEP]

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]_[SEP]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]_[SEP]

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:^[1]_[SEP]

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[1]_[SEP]

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[1]_[SEP]

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een

omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

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

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

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

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 omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Algemeen directeur
Melina Van Audenaerde

Burgemeester
Franki Van de Moere

Voor eensluidend afschrift

Sint-Laureins, 29 augustus 2023

Algemeen directeur wnd
Melanie De Backer

Burgemeester
Franki Van de Moere

