



**Provincie Antwerpen
Gemeente Oud-Turnhout**

**Dossiernummer AHROM: 093/0375(02)
Dossiernummer gemeente: 093/0375(02)**

Formulier L

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Matheus Heeren voor Aa-vallei NV, met als adres Dorp 30 te 2360 Oud-Turnhout, ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 05/07/2004 door het college van burgemeester en schepenen aan de heer Filip Van Damme en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 093/0375(00).

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 10 november 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein ter streke "Eigen" en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie F nummer(s) 66/02, 66 E, 68, 69, 70, 71 A, 71/2a, 71/b2, 72, 73, 74, 77b, 78A, 79, 80M, 108B, 109D, 113Y, 115W, 116, 117, 119Z/3, 1188Y/2, 118Z/2 en delen van 67, 67B, 114G en 119Y/3 betreffende de kavels 1 tot en met 143.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en GEEN eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (..... kavels).

~~(1) De inhoud van de aanvraag is strijdig met door 's mensen te doen gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.~~

~~(1) De verkavelingsaanvraag omvat:~~

- ~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~
- ~~(1) de tracéwijziging, verbreding of ophoffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.~~

~~Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van het volgende beslist:~~

~~(1)~~

~~(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 19 maart 2007. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

Gelet op de aanvraag van Matheus Heeren voor NV AA-vallei om de verkavelingsvergunning met kenmerk 093/375(00), vergund bij besluit van 05/07/2004 van het college van burgemeester en schepenen van Oud-Turnhout, aan de heer Filip Van Damme te wijzigen voor de grond gelegen te Oud-Turnhout, ter streke Eigen

kadastraal gekend: 2° afdeling sectie F nummer(s) 66/02, 66°, 68, 69, 70, 71a, 71/2a, 71/2b, 72, 73, 74, 77b, 78a, 79, 80m, 108b, 109d, 113y, 115w, 115y, 116, 117, 119z/3, 1188y/2, 118z/2 en delen van 67, 67b, 114g en 119y/3

betreffende kavels 1 tot en met 143

De aanvraag betreft de wijziging van de voorschriften voor de kavels 1 tot en met 143 van de verkaveling 093/0375(00), vergund dd 05/07/2004.

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout. (Koninklijk besluit van 30 september 1977). Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan 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 inrichtingen en de toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

De aanvraag situeert zich binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied turnhout, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 04/06/2004.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een RUP. De verkavelingsvoorschriften primeren op die van het gewestplan.

De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van alle kavels van de verkaveling. Het bestaande wegtracé zoals vergund in de oorspronkelijke verkaveling wordt behouden. Het ontsluitingsinfrastructuur is volledig aangelegd.

De aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gevraagd met het oog op de realisatie van de volledige verkaveling in eenzelfde bouwstijl. Het ontworpen gabariet wijkt af van de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op : de bestemming – er worden tweegezinswoningen voorzien, op het ontworpen profiel – er wordt geopteerd voor een wisselend gabariet met mogelijkheid tot wisselende noklijnen, op de dakhelling en nokrichtingen.

De aanvraag moet volgens artikel 3§4 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd 05/05/2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Het bezwaarschrift is gericht tegen de bouwhoogte van de woningen achter de Koningin Fabiolalaan (o.a. lot 85)

Als gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar neem ik volgend standpunt in ten aanzien van de ingediende bezwaren: de bouwhoogte van de woningen langs de Fabiolalaan wordt niet gewijzigd ten opzichte van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan de verkavelingsvergunning dd 05/07/2004. Er kan geen bijkomende hinder ontstaan door de aanpassing van de voorschriften van de verkaveling aangezien deze geen uitbreiding van de initieel voorziene bouwhoogte betreffen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

De gevraagde wijziging wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden en de goede perceelsordering blijft gevrijwaard. De aanvraag integreert zich op aanvaardbare wijze in de plaatselijke omgeving.

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 15 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

GUNSTIG, de aanvraag tot wijziging van de verkaveling voor de kavels 1 tot en met 143 volgens bijgaand ontwerp dd. 03.10.2006, kan toegestaan worden op voorwaarde dat:

- **de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling dd 05/07/2004 integraal vervangen worden door de bijgevoegde door RO-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening, in rood gewijzigde voorschriften.**
- **het behoort, zoals vermeld in de decreettekst van het Algemeen Waterbeleid, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid, om de resultaten van de watertoets te vermelden en ermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing en de passende maatregelen te nemen om de schade aan het waterhuishoudkundig systeem te beperken.**

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout. (Koninklijk besluit van 30 september 1977).

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan 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 inrichtingen en de toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

Het goed is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Turnhout (besluit Vlaamse Regering van 4 juni 2004 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout").

Met uitzondering van de deelplannen waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. Er werd voor het betrokken gebied geen deelplan opgemaakt de huidige gewestplanvoorschriften zijn van toepassing.

Voorliggende aanvraag omvat het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij verkaveling Van Damme, gekend onder het nummer 093/0375 (00) en goedgekeurd door Arohm dd. 24.02.2004 en door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 05.07.2004.

De wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften heeft onder meer betrekking op de minimale bouwhoogte van de kroonlijst in de strook voor hoofdgebouwen. De gevraagde wijziging voorziet een hoogte van minimum 2,5m en maximum 7m. Voor de loten 72 – 84 wordt de bestemming in de strook voor hoofdgebouwen uitgebreid met de mogelijkheid tot het oprichten van tweegezinswoningen.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen in bijzonder § 4. Bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg dienen verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging van een verkaveling onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek. De verkaveling is niet gelegen binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg en dient derhalve te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend:

Dit bezwaarschrift handelt over:

- de bouwhoogte van de loten 85 tot en met 92

Het college van burgemeester en schepenen neemt hierover volgend standpunt in :

- de maximale bouwhoogte van de woning blijft ongewijzigd ten opzichte van de reeds geldende bouwhoogte op het perceel. Men kan derhalve oordelen dat de gemaakte bemerking geen onderdeel is van de heden gevraagde wijziging. Het element van bezwaar wordt verworpen.

Gezien de gevraagde wijzigingen het oorspronkelijk opzet van de verkaveling niet in het gedrang brengen,

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003);

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 houdende vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- Gelet op de digitale kaarten die beschikbaar zijn vanop de internetapplicatie:

<http://www.gisvlaanderen.be/gis/diensten/geo-vlaanderen/>

Gelet dat het eigendom hierop gelegen is niet overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart.

Gelet dat het eigendom hierop niet gelegen is in een "van Nature Overstroombaar Gebied" (NOG).

Gelet dat het eigendom hierop niet gelegen is in een "Recent Overstroomd Gebied" (ROG).

Gelet dat het eigendom hierop niet gelegen is in een Risicozone voor overstroming (versie 2006).

- Gelet op de kaarten "risicozones overstromingen Vlaams Gewest – versie maart 2003" ons ter beschikking gesteld door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Water waarop de risicozones werden afgebakend. Gelet dat het eigendom op bovengenoemde kaart niet gelegen is in een "risicozone overstromingen".

- Gelet op de kaarten "Afbakening overstromingsgebieden thema NOG" ons ter beschikking gesteld door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Water waarop de indicatie werd gegeven "van nature overstroombare gebieden (NOG) op basis van interpretatie van de bodemkaart". Gelet dat het eigendom op bovengenoemde kaart niet gelegen is in een NOG.

Voorliggende aanvraag voorziet in het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van een reeds in 2004 goedgekeurd verkaveling. Het bestaande wegtracé zoals vergund in de oorspronkelijke verkaveling wordt behouden. Gelet op bovenstaande kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat (geen/mogelijk) schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, (noch dat dit

mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag) (zodat men alle nodige maatregelen dient te nemen om waterschade te voorkomen).

Gelet op het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar,

GUNSTIG

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 4 APRIL 2007 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling dd 05/07/2004 integraal vervangen worden door de bijgevoegde door RO-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening, in rood gewijzigde voorschriften.

- het behoort, zoals vermeld in de decreetstekst van het Algemeen Waterbeleid, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid, om de resultaten van de watertoets te vermelden en ermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing en de passende maatregelen te nemen om de schade aan het waterhuishoudkundig systeem te beperken.

~~2° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven~~

~~.....~~

~~3° (2).....~~

~~(1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (3) :~~

~~fase 1 :.....~~

~~fase 2 :.....~~

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 130. § 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenshopsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

Vanwege het college :

Voor de gemeentesecretaris,



Stef Vanherck
Bureelhoofd.



De burgemeester,



Jef Kersemans

- (1) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (2) Indien nodig aan te vullen.
- (3) Deze tekst moet een duidelijke omschrijving geven van elke fase afzonderlijk, en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat.

