



Departement Ruimtelijke Planning en Mobiliteit  
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen

GemVer-2010-008

# Besluit

## BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

De gemeenteraad van Zoersel heeft op 22 juni 2010 de verkavelingsverordening vastgesteld.

De gemeenteraad van Zoersel heeft op 22 juni 2010 de verkavelingsverordening vastgesteld. Met dit verslag wordt zij ter goedkeuring voorgelegd.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onderwerpt de gemeentelijke verordening eerst aan het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gsa) en de gecoro en vervolgens aan de goedkeuring van de deputatie.

De gsa bracht op 12 april een gunstig advies uit vermits de verordening in overeenstemming is met de gewestelijke verordeningen maar gaf wel een aantal opmerkingen mee. De verordening werd hieraan aangepast behoudens m.b.t. de opmerking van het structuurplan (zie verder) en de afwijkingmogelijkheden voor deputatie.

De gecoro bracht op 22 september 2009 een gunstig advies uit.

De voorliggende verordening wijzigt de verkavelingsverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van 26 mei 1994 en goedgekeurd door de minister op 23 juli 1996.

Er werden geen tegenstrijdigheden vastgesteld met de VCRO of andere wettelijke bepalingen, behoudens voor wat betreft een deel van artikel 1.

In artikel 1 wordt de verenigbaarheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als toetsingcriteria voor de verkavelingen ingebracht. Dit is echter niet mogelijk. Artikel 2.1.2§7 bepaalt immers dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen.

Dit deel van het artikel dient derhalve geschrapt.

## B e s l u i t

Enig artikel – De gemeentelijke verordening van Zoersel, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2010 betreffende verkavelingsverordening, wordt goedgekeurd, mits schrapping van een deel van artikel 1, m.n. 'en voor zover ze verenigbaar zijn met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan'.

De verkavelingsverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van 26 mei 1994 en goedgekeurd door de minister op 23 juli 1996, wordt opgeheven.

Antwerpen, in zitting van 14 oktober 2010.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, Gouverneur-Voorzitter, de heren L. Helsen, R. Röttger, K. Helsen, M. Wellens, mevrouw I. Verhaert, de heer B. De Nijn, leden en de heer D. Toelen, Provinciegriffier.

Verslaggever: K.Helsen

In opdracht:  
De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

Cathy Berx

De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

In opdracht:

De Gouverneur,  
(w.g.)  
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie  
Voor de Provinciegriffier  
Het Departementshoofd,



Wim Lux

goedgekeurd

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

## ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD OP DINSDAG 22 JUNI 2010.

### Aanwezig:

- burgemeester-voorzitter:** Katrien Schryvers
- schepenen:** Bart Sebreghts, Bob Peeters, Luc Kennis, Liesbeth Verstreken, Marc Somers, Wim Govers, Paul Van Wesenbeeck
- gemeenteraadsleden:** Max Frans, Walter Vochten, Stan Bartholomeeussen, Guido Pacqué, Mario Verbeek, Walter Van Hofstraeten, Peter Oorts, Katleen Verbergt, Karin Govers-Geysen, Fanny Schenkels, Mai Wouters, Sofie Verlent, Jos Van Dongen, Jos Vekemans, Gavin Mertes, Patrick Wyffels, Rina Jacobs, Luc Peeters, Hugo Bulckens, Guido Van Hoeydonck
- gemeentesecretaris :** Ivo Van den Bulck

### Punt A. 14: Intrekking van de gemeenteraadsbeslissing van 23 juli 1996 houdende goedkeuring van de gemeentelijke verkavelingsverordening en goedkeuring van de gemeentelijke verkavelingsverordening.

#### **SAMENVATTING:**

De gemeente Zoersel heeft sinds 23 juli 1996 een gemeentelijke verkavelingsverordening. Ingevolge gewijzigde regelgeving en maatschappelijke evoluties dringen zich wijzigingen op.

#### **MOTIVERING:**

##### **Feiten en context**

Ingevolge gewijzigde regelgeving en maatschappelijke evoluties dringen wijzigingen in de gemeentelijke verkavelingsverordening zich op. Zo werd er bij de opmaak van deze verkavelingsverordening nog uitgegaan van het principe van een gemengd rioleringsstelsel, terwijl nu overal een gescheiden stelsel wordt opgelegd. Hiervoor gelden totaal andere normen.

Voor de opmaak van de nieuwe verkavelingsverordening werd een werkgroep samengesteld bestaande uit een delegatie van het schepencollege, de dienst openbare werken, de financiële dienst en de dienst grondgebiedszaken. Deze werkgroep onderzoekt waar de knelpunten van de bestaande verordening zitten en welke elementaire zaken zijn die in een nieuwe verordening moeten aanwezig zijn.

Dit leidde tot een nieuw ontwerp van verordening waarin door de verwijzing naar wetten, decreten en richtlijnen die op het moment van de verkavelingsaanvraag gelden, voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd.

##### **Juridische grond**

- de gemeentelijke verkavelingsverordening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 1996
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreten van 8 mei en 18 december 2009

##### **Fasering**

Na vaststelling van de verkavelingsverordening door de gemeenteraad wordt het besluit van de gemeenteraad, samen met het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, ter goedkeuring overgemaakt aan de Bestendige Deputatie.

##### **Argumentatie**

- Het ontwerp werd op 8 september 2009 voorgelegd en besproken in de gemeenteraadscommissie GOW (Grondgebonden dienstverlening en Openbare Werken).
- Het ontwerp werd op 22 september 2009 positief geadviseerd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).
- Het ontwerp werd op 12 april 2010 gunstig geadviseerd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

##### **Besluit met algemeenschap van stemmen:**

###### **Artikel 1:**

De gemeenteraadsbeslissing van 23 juli 1996 houdende goedkeuring van de gemeentelijke verkavelingsverordening wordt ingetrokken.

###### **Artikel 2:**

De gemeenteraad aanvaardt volgende verkavelingsverordening goed:

###### **Artikel 1. Algemene bepalingen**

###### **Artikel 1.1**

Verkavelingen kunnen enkel worden toegestaan na het bekomen van een verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning voor woningbouw kan enkel worden bekomen voor percelen die gelegen zijn langs voldoende uitgeruste wegen, zoals die worden omschreven in de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening en de op het ogenblik van de aanvraag geldende decretale en wettelijke bepalingen. Het verkavelen van een perceel voor woningbouw dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg is niet toegelaten, tenzij de nodige infrastructuurwerken worden uitgevoerd.

Verkavelingen voor woningbouw kunnen enkel worden toegestaan in de daarvoor op het gewestplan, bijzonder plan van aanleg (BPA), of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), voorziene bestemmingszones, ~~en voor zover ze verenigbaar zijn met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.~~

#### *Artikel 2.*

Het verkavelen van gronden die behoren tot een ruimtelijk groter geheel, ook al behoren ze aan diverse eigenaars, wordt steeds onderzocht in functie van dat groter geheel en de ontsluitings- en aanlegmogelijkheden daarvan.

Het wegtracé dient voor goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Hoofdstuk II. Technische bepalingen**

#### *Artikel 3*

In de verkavelingsvergunning legt de gemeente op welke infrastructuurwerken (riolerings- en wegeniswerken, aanleg weg en voet- of fietspad, en alle op het moment van de aanvraag nodige werken) moeten worden uitgevoerd, alsook welke aanleg van, of aanpassing aan nutsvoorzieningen moet gebeuren.

Na goedkeuring zullen deze werken op initiatief en kosten van de verkavelaar worden uitgevoerd, dit in samenspraak met de bevoegde instanties en overeenkomstig de geldende richtlijnen.

Voor verkavelingen met een nieuw aan te leggen wegtracé zal het college van burgemeester en schepenen slechts een verkavelingsattest afleveren nadat alle lasten en voorwaarden die in de verkavelingsvergunning werden opgelegd, daadwerkelijk werden uitgevoerd.

#### *Artikel 4*

Voor alle uit te voeren wegeniswerken en speel- en/of recreatieruimten zal de verkavelaar op zijn kosten een ontwerp ter goedkeuring voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen.

#### *Artikel 5*

De aanleg en/of aanpassing van nutsleidingen (waterzuivering, afvoer hemelwater, grachten, elektriciteit, gas, distributie, waterleiding, openbare verlichting, telecominfrastructuur en alle op het moment van de aanvraag nodige werken) zijn ten laste van de verkavelaar. De aanleg gebeurt in overleg met de verschillende nutsmaatschappijen en volgens de op dat moment geldende richtlijnen.

#### *Artikel 6*

De kosten van de door de gemeente opgelegde werken en van de ontwerpen ervan, evenals de kosten van het toezicht op de uitoefening ervan, vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

#### *Artikel 7*

Alle werken moeten worden uitgevoerd door erkende aannemers. De gemeente heeft een onbeperkt recht tot het volgen en controleren van de uitvoering van de werken. Indien het college van burgemeester en schepenen dit noodzakelijk acht, kan het college de werken schorsen.

### **Hoofdstuk III. Financiële bepalingen**

#### *Artikel 8*

§1 De verkavelaar dient aan de gemeente een bankwaarborg voor te leggen als garantie voor de volledige uitrusting van de infrastructuurwerken (waterzuivering/riolering met bijhorigheden, wegen, aanleg en aanpassing van de nutsleidingen en eventuele aanleg van bufferzones, inrichting van de gronden die voor de aanleg van speel- en/of recreatieruimten dienen, aanleg van fiets- en voetpaden, bijhorend groen en alle op het moment van de aanvraag nodige werken), die noodzakelijk zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling.

Deze bankwaarborg zal overeenkomen met de som van de aanbestedingsbedragen, vermeerderd met 10 % voor onvoorzienbare werken en werken uit te voeren tegen prijzenborderel.

§2 Deze bankwaarborgstelling moet vermelden dat bij niet-afwerking van de gestarte werken, de gemeente en de nutsmaatschappijen bij eerste vraag deze bedragen mogen opeisen ter afwerking van de werken, dit elk voor hun deel.

§3 De bankwaarborg voor de eisbare bedragen moet vermelden dat, bij niet betaling binnen drie maanden na de vordering ervan, bij eerste vraag het bedrag betaald wordt.

§4 De bankwaarborg wordt geleidelijk verminderd in functie van de werkelijk gedane betalingen en mits het akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

§5 Een bedrag ten belope van 5 % van de bankwaarborg blijft tot twee jaar na de voorlopige oplevering geblokkeerd, ten einde het herstel van eventueel laattijdig vastgestelde of verborgen gebreken mogelijk te maken.

### Artikel 9

Bij elke verkaveling voor woningbouw kan het betalen van een vergoeding per nieuw gecreëerde kavel, en/of een geïndexeerde vergoeding per m<sup>2</sup> die deel uitmaakt van de verkaveling, worden opgelegd. Het bedrag van deze vergoedingen wordt in een afzonderlijk besluit door de gemeenteraad vastgelegd.

### Hoofdstuk IV. Aan te leggen infrastructuur

#### Artikel 10

De rooilijnbreedte moet minimum 12 meter bedragen. Enkel omwille van technische redenen kan een smallere rooilijn worden toegestaan. In functie van de noodzaak van de aanleg van een voet- of fietspad, en/of omwille van technische redenen, kan door de gemeente een bredere rooilijn worden opgelegd.

#### Artikel 11

§1 Naargelang de noodwendigheden van de nutsinfrastructuur kan in elke verkaveling afstand van grond worden gevorderd voor elektriciteitscabines, watertorens, pompinstallaties voor gas-, water- of rioleringsnet of andere nutsinfrastructuur.

§2 De verkavelaar zal de gronden gelegen in het toekomstig openbaar domein en afgebakend door de rooilijnen binnen de verkaveling gratis, vrij en onbelast afstaan aan de gemeente. Al deze grondafstanden zullen gebeuren op het eerste verzoek van de gemeente. De kosten eraan verbonden, o.m. de opmetings- en registratiekosten, aktekosten en kosten voor bodemonderzoek, vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

§3 De verkavelaar zal op zijn kosten en in overleg met de gemeente voorzien in de aanplanting van laanbomen op het openbaar domein, grenzend aan de gerealiseerde verkaveling.

§4 Afhankelijk van de grootte en de ligging van de verkaveling, en rekening houdend met de bestaande voorzieningen, kan aan de verkavelaar worden opgelegd om een gedeelte van de verkaveling in te richten als 'publieke ruimte'. In voorkomend geval zal de verkavelaar op zijn kosten een beplantingsplan met streekeigen planten ter goedkeuring voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen. De 'publieke ruimte' moet na herinrichting kosteloos worden overgedragen aan de gemeente.

#### Artikel 12

§1 Het uit te rusten openbaar domein wordt ingericht volgens de principes van de inrichting van diverse wegencategorieën beschreven in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

§2 Er kunnen snelheidsremmende, verfraaiende en/of andere uitrustingen worden opgelegd binnen de verkaveling. De wegenis moet ontworpen en aangelegd worden volgens de op dat moment gangbare technische inzichten en is volledig ten laste van de verkavelaar.

### Hoofdstuk V. Slotbepaling

#### Artikel 13 - Afwijkingen

Het college van burgemeester en schepenen kan enkel gemotiveerd afwijkingen toestaan op deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, alleen wanneer de plaatselijke omstandigheden, specifieke eisen van technische aard, of bijzondere nieuwe technieken, dit vereisen of verantwoorden.

#### NAMENS DE GEMEENTERAAD WERD GETEKEND,

Ivo Van den Bulck  
gemeentesecretaris

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT,

Ivo Van den Bulck  
gemeentesecretaris

Katrien Schryvers  
burgemeester-voorzitter

Katrien Schryvers  
burgemeester

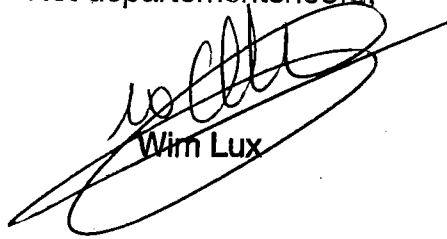


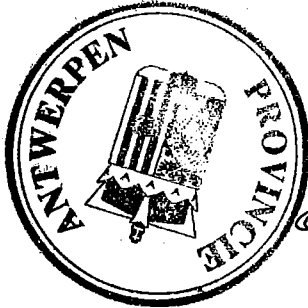
Gezien en goedgekeurd door  
de deputatie in zitting van,

In opz.

De Provinciegriffier X  
(w.g.)  
Danny Toelen X

Voor eensluidende kopie;  
Voor de Provinciegriffier;  
Het departementshoofd.

  
Wim Lux



*Met uitdrukking van het in woord  
aangefunde deel*