

## **Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning**

bvr 29/5/2009 b.s.

### **HOOFDSTUK I. ALGEMEEN**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° het goed: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop de aanvraag voor een verkavelingsvergunning of de wijziging van een verkavelingsvergunning betrekking heeft;
- 2° de zoneringsgegevens van het goed: alle gegevens die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of uit andere decreten of wetgevingen, waarvan de aanvrager kennis heeft en die een gevolg hebben voor het gebruik van het goed, zoals de bestemming vastgelegd in uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, de aanwezigheid van beschermde monumenten, habitat- en vogelrichtlijngebieden, waterlopen en bossen;
- 3° de geplande werken: de werken, handelingen of wijzigingen die in de aanvraag voor een verkavelingsvergunning of de wijziging van een verkavelingsvergunning aangevraagd worden;
- 4° percelen palend aan het goed: kadastrale percelen die op minstens één punt aan het goed grenzen;
- 5° onmiddellijke omgeving van het goed: de omgeving van het goed, begrensd tot op 30 meter buiten de uiterste grenzen van het goed;
- 6° aangrenzende bebouwing: een gebouw of constructie, opgericht op een perceel, palend aan het goed;
- 7° foto: kleurenfoto, kleurenkopie of afdruk in kleur van een digitale foto;
- 8° nutsvoorzieningen: onder andere riolering, elektriciteitsleidingen, drinkwaterleidingen, aardgasleidingen, telecommunicatieleidingen.

**Art. 2.** De ingediende plannen worden voorzien van een legende indien symbolen en aanduidingen worden gebruikt. Alle documenten worden opgemaakt op of gevouwen tot het DIN A4-formaat (21cm x 29.7cm). De plannen worden voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm 'nummer van het plan / totaal aantal plannen'. De plannen worden zodanig opgemaakt dat de aangebrachte informatie voldoende nauwkeurig en duidelijk leesbaar is, zodat een correcte beoordeling van het dossier mogelijk is. Ze bevatten de gebruikte schaal en, indien het bovenaanzichten betreft, een noordpijl.

### **HOOFDSTUK II. AANVRAAGDOSSIER VOOR EEN NIEUWE VERKAVELINGSVERGUNNING**

**Art. 3. §1.** Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken:

- 1° het behoorlijk ingevuld **aanvraagformulier** waarvan het model opgenomen is als bijlage I bij dit besluit;
- 2° als de aanvrager geen eigenaar van het goed is, een **document** waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is;
- 3° een **motivatiemotiva**, waarin wordt omschreven:
  - a) het voorwerp van de aanvraag;
  - b) de zoneringsgegevens van het goed waarover de aanvrager beschikt;
  - c) de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;
  - d) een beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed;
  - e) een beschrijving van de bestaande toestand van het goed;
  - f) de verantwoording van het verkavelingsconcept. Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft;

- g) in voorkomend geval, een verduidelijking over hoe de rest van het terrein of aansluitende, nog onbebouwde gronden in de toekomst kunnen ontwikkeld worden;

4° een **liggingsplan** op schaal 1:25.000 of groter, met ten minste:

- a) de aanduiding van het goed;
- b) de aanduiding van de binnen de onmiddellijke omgeving van het terrein voorkomende verkeerswegen, de bestaande buurtwegen, voetwegen en fietsassen, waterwegen en beken;
- c) situering ten opzichte van het dichtst bijgelegen centrum of bebouwde kern, met aanduiding van de belangrijke openbare ruimtes (parken, bossen, pleinen, ...) en de openbare voorzieningen (station, bus- of tramhaltes, basisvoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, sportaccommodaties, ontspanning...);

5° een **omgevingsplan** op schaal 1:2.500 of groter met voorstelling van de **bestaande toestand**, met ten minste:

- a) de grenzen van het te verkavelen goed;
- b) de weergave van de onmiddellijke omgeving van het goed, met aanduiding van de percelen, de inplanting van de bestaande bebouwing, type en functie van de aanwezige constructies en de vermelding van het gebruik van de percelen;
- c) de aanduiding van de bestaande, eventueel te slopen constructies, de aanduiding en omschrijving van de bestaande vegetatie, de inplantingsplaats van de hoogstammige bomen, de aanduiding van bestaande erfdienstbaarheden, rechten van doorgang, buurtwegen, voetwegen, grachten, beken of waterlopen, vaste ondergrondse installaties of leidingen en dergelijke;
- d) in voorkomend geval: de rooilijnen, zoals aangeduid op de van toepassing zijnde rooilijnplannen;
- e) de topografie / helling van het terrein met opgave van hoogtelijnen of hoogtecijfers minstens om de halve meter niveauverschil;
- f) het gebeurlijk reeds gekende archeologisch patrimonium of elementen vanuit de bodemgesteldheid die daarop kunnen wijzen;
- g) het tracé van de toegangswegen tot de verkaveling met de vermelding van de rechtstoestand (hoofdweg, kleine weg, private weg...);
- h) de aanduiding van (de eindpunten van de) bestaande nutsvoorzieningen;
- i) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

6° een **omgevingsplan** op dezelfde schaal als het plan bedoeld in 5° met voorstelling van de **nieuwe toestand**, met ten minste:

- a) alle aanduidingen zoals hierboven omschreven betreffende de omringende bestaande toestand;
- b) aanduiding van de te behouden elementen op het terrein zelf (bebouwing, bomen, vegetatie, grachten beken en waterlopen...);
- c) de topografie / helling van het terrein met opgave van hoogtelijnen en hoogtecijfers minstens om de halve meter niveauverschil, indien dit afwijkt van de bestaande toestand;
- d) het te behouden archeologisch patrimonium;
- e) inpassing van het verkavelingsontwerp, de aanduiding van de nieuw aan te leggen wegen, de kavels, eventuele pleinen en open ruimtes, en dergelijke;
- f) aanduidingen van de te behouden, te wijzigen of nieuwe doorkruisende fiets- en voetgangersdoorgangen, publieke voorzieningen, ...;
- g) als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande en te behouden erfdienstbaarheden die voor de aanvraag van belang zijn en een ruimtelijke weerslag hebben;

7° een **verkavelingsontwerp**, op schaal 1:500 of groter waarop ten minste is aangegeven:

- a) de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikbaar is, met in voorkomend geval de rooilijnaanduiding;
- b) de weergave of vermelding van de nieuwe verkeerswegen of wijzigingen van bestaande wegen binnen de verkaveling;
- c) de gebeurlijke maatregelen in functie van een goede waterhuishouding van het goed, de eventuele captatie van oppervlaktewateren, de (gescheiden) afvoer van regen- en afvalwaters;

- d) de grenzen van het te verkavelen goed, alsmede de aanduiding van de aangrenzende percelen tot een afstand van 10m van de uiterste grenzen van de verkaveling, met minstens het bovenaanzicht van de bebouwing die hierbinnen voorkomt. In voorkomend geval de weergave welke delen van het goed uit de verkaveling gesloten worden;
- e) de kadastrale gegevens van de aangrenzende percelen met vermelding van de huisnummers, voor zover die bestaan;
- f) aanduiding van de te behouden constructies, belangrijke vegetatie, grachten beken en waterlopen, erfdienstbaarheden en dergelijke;
- g) aanduiding van de topografie / helling van het terrein met opgave van hoogtelijnen of hoogtecijfers minstens om de halve meter niveauverschil;
- h) het te behouden archeologisch patrimonium binnen de verkaveling;
- i) aanduiding van de geplande kavels met ondubbelzinnige vermelding van het kavelnummer, de breedte, diepte en oppervlakte;
- j) aanduiding van de bestemming van de kavels en eventueel de zoneringen van verschillende onderdelen, aan de hand van een duidelijke legende met zo nodig een verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften;
- k) de inplanting van de geplande nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitscabine of andere voorzieningen en/of gebouwtjes;
- l) alle andere, grafisch relevante bepalingen betreffende de gebouwen of de inrichting van de ruimte;
- m) als de verkaveling voorziet in een fasering, de grafische afbakening van de verschillende fases en de aanduiding van de werken die per fase moeten uitgevoerd worden, zoals wegen, nutsvoorzieningen en andere werken voor het bouwrijp maken van de kavels;

8° **stedenbouwkundige voorschriften** die van toepassing zijn op de gehele verkaveling en haar verschillende onderdelen, eventueel gegroepeerd per onderdeel. De voorschriften dienen verplicht weergegeven in tabelvorm, met in de linkerkolom een toelichting per voorschrift en in de rechterkolom de bindende bepalingen;

9° minstens 12 verschillende, genummerde relevante **foto's** waarvan minstens 6 van het goed zelf en minstens 6 van de onmiddellijke omgeving van het goed. Als de verkaveling betrekking heeft op 15 kavels of minder, dan volstaan 3 foto's van het goed zelf en 3 foto's van de onmiddellijke omgeving van het goed;

10° als voorafgaand aan de aanvraag een milieueffectrapport opgesteld moet worden, een **milieueffectrapport** dat werd behandeld conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde regels;

11° indien de grond of een deel van de grond dient ontbost te worden, in toepassing van artikel 90bis van het bosdecreet, dan moet het dossier, om volledig verklaard te worden, eveneens een **formulier betreffende de compensatiemaatregelen** bij verkaveling van geheel of ten dele beboste grond bevatten;

12° als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een **passende beoordeling** wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

13° als de verkaveling onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens boek 4, titel 1, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid en de aanvrager bij een voorgaand verkavelingsproject of bouwproject binnen dezelfde gemeente krachtens artikel 4.1.16, §2, derde lid, van dat decreet een of meer **kredieteenheden** verkregen heeft die hij in mindering wil brengen van de principieel uit te voeren sociale last, een attest van de gemeente waaruit blijkt dat de aanvrager de kredieteenheden daadwerkelijk verkregen heeft voor de uitvoering van een sociale last binnen dezelfde gemeente als deze waar de huidige geplande verkaveling uitgevoerd zal worden indien er een verkavelingsvergunning bekomen wordt;

14° als de werken onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens boek 4, titel 1, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid en de aanvrager bij een CBO-project **kredieteenheden** verkregen heeft die hij krachtens artikel 4.1.16, §3, van dat decreet in mindering wil brengen van de principieel uit te voeren sociale last :

- a) een schrijven van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen waarin bevestigd wordt dat :
  - 1) de aanvrager effectief sociale huurwoningen heeft verwezenlijkt binnen een CBO-procedure in de zin van artikel 33, §1, tweede lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode;
  - 2) bij deze CBO-procedure de prijsnormering, bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, in acht werd genomen;

- b) een verklaring op eer van de aanvrager, waarin bevestigd wordt dat de CBO-credit(s) nog niet eerder werden aangewend bij een ander bouwproject;

15° als de aanvraag betrekking heeft op een verkaveling voor ten minste 250 woonegelegenheden, een mobiliteitsstudie met de gegevens, vermeld in de bijlage IV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Voormeld criterium geldt onverkort de strengere criteria die in voorkomend geval zijn opgelegd bij een stedenbouwkundige verordening van de gemeenteraad.

**Art. 4.** Als de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, dan bevat het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bijkomend de volgende gegevens of stukken in aanvulling op artikel 3. Indien mogelijk en voldoende duidelijk kunnen bepaalde gegevens op het verkavelingsontwerp, zoals bedoeld in artikel 3, 7°, worden aangebracht.

Het betreft de volgende gegevens of stukken:

1° de rooilijnen van de in de verkaveling begrepen wegen;

2° de indeling van de wegzate: breedte van de rijbanen, groenstroken, fiets- en voetpaden met een dwarsprofiel per wegtype en aanduiding van de aard van de verhardingen;

3° de plaatsen bestemd voor beplantingen, parkeerruimten, pleinen, speel- en rustplaatsen;

4° de openbare nutsvoorzieningen (zoals riolering, water, elektriciteit, gas en telecommunicatievoorzieningen);

5° de aanduiding van voorzieningen voor de afvoer van hemelwater afkomstig van alle verharde oppervlakten die tot het weggebied behoren, zoals greppels, afvoerputjes en grachten. De maatregelen in functie van een goede waterhuishouding van het goed, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen;

6° de lichtpunten van het bestaande verlichtingsnet en welke ten behoeve van de verkaveling worden ontworpen;

7° een beschrijving van de wegenbouw- en andere werken waarbij de aanvrager er zich toe verbindt deze op eigen kosten uit te voeren;

8° een globale kostenraming van die werken, met opgave van de onderscheiden posten en de daarop betrekking hebbende eenheidsprijzen;

9° als de nieuwe wegenis wordt ingeschakeld in het openbaar domein, een verbintenis van de aanvrager dat de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en onbelast en zonder kosten zal afgestaan worden aan de gemeente op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.

Indien de aanvraag de wijziging van bestaande wegen omvat, dan dient het dossier een duidelijk onderscheid mogelijk te maken tussen de bestaande toestand en de nieuwe toestand.

### **HOOFDSTUK III. AANVRAAGDOSSIER VOOR EEN VERKAVELINGSWIJZIGING**

**Art. 5.** Wanneer de aanvraag een wijziging van de verkavelingsvergunning inhoudt, dan moet het dossier van de aanvraag tot wijziging, wil het als volledig worden beschouwd, de in de artikelen 3 en 4 vermelde stukken bevatten. Als aanvraagformulier wordt echter het model gebruikt, gevoegd als bijlage II bij dit besluit.

Het dossier moet tevens ondubbelzinnig vastleggen op welke kavels van de oorspronkelijke verkaveling de aanvraag tot wijziging van toepassing is.

Als de aanvraag tot wijziging enkel strekt tot een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften, dan is het opmaken van plannen niet verplicht.

Het dossier moet ook aangevuld worden met een kopie van de brief en de postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen, gericht aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mee ondertekend hebben.

### **IV. INDIENINGSWIJZE**

**Art. 6.** Om volledig te zijn moet het dossier voor de aanvraag voor een verkavelingsvergunning of de wijziging van een verkavelingsvergunning in viervoud worden ingediend. Het dossier dient in elk van de hierna vermelde gevallen een extra exemplaar te bevatten:

1° als het goed geheel of gedeeltelijk aan een bestaande of aan te leggen provincie- of gewestweg ligt;

2° als het goed geheel of gedeeltelijk binnen een ankerplaats gelegen is, als monument is beschermd of een beschermd monument bevat, of als het binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht of binnen een beschermd landschap ligt, ofwel als een dergelijk ontwerp van lijst van voor de bescherming vatbare goederen met betrekking tot het goed bestaat;

3° als de werken of handelingen plaatsvinden aan of binnen een beschermd archeologisch goed of binnen een archeologische site, of de daarmee gelijkgestelde gebieden of zones die op het gewestplan of ontwerp-gewestplan vastgelegd zijn, of zijn aangegeven in een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;

4° als het goed geheel of gedeeltelijk grenst aan het spoorwegdomein;

5° als het goed geheel of gedeeltelijk doorkruist wordt door of grenst aan een gecatalogeerde waterloop.

**Art. 7.** Artikel 6 belet niet dat de vergunning verlenende instantie, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, extra aantallen van welbepaalde dossierstukken of andere dan in de bovenstaande hoofdstukken vermelde documenten of dossierstukken kan eisen.

De vraag naar extra aantallen van dossierstukken of bijkomende documenten of stukken moet gemotiveerd worden.

De gemeentelijke overheid kan, ter inzage van de aanvrager van een verkavelingsvergunning of de wijziging van een verkavelingsvergunning, een lijst bijhouden van de gevallen waar in de regel extra aantallen of bijkomende documenten of dossierstukken worden gevraagd, met de vermelding welke documenten moeten toegevoegd worden. Voor de motivering van de vraag naar extra aantallen van dossierstukken of extra documenten of stukken kan worden volstaan met de verwijzing naar de door de gemeentelijke overheid bijgehouden lijst.

De vraag naar andere dan in de bovenstaande hoofdstukken vermelde documenten of dossierstukken heeft evenwel geen invloed op de volledigheid van het dossier voor de aanvraag voor een verkavelingsvergunning of de wijziging van een verkavelingsvergunning, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hetzelfde geldt voor wat betreft de vraag naar extra aantallen van dossierstukken.

**Art. 8.** Gemeenten kunnen bepalen dat op hun grondgebied volstaan kan worden met het indienen van een elektronisch of semi-elektronisch dossier. In dat geval bezorgt de aanvrager aan de gemeente een elektronische versie van de documenten in PDF-formaat (Portable Document Formaat)(Adobe Systems Incorporated, goedgekeurd door ISO als ISO 15930 en ISO 19005). Alle bestanden die via elektronische weg worden ingediend, moeten virusvrij en kopieerbaar zijn en geopend en gelezen kunnen worden. De resolutie voor de bestanden moet zo zijn dat afdrucken op het overeenkomstige papierformaat voldoende scherp zijn. De indiening gebeurt naar keuze van de gemeente via een niet overschrijfbaar CD-ROM, een elektronisch postbericht of een internettoepassing.

Bij een semi-elektronische indiening moet de aanvrager daarenboven nog twee papieren dossiers indienen, die volledig overeenstemmen met het digitale exemplaar. Eén papieren exemplaar is bestemd voor het archief van de gemeente. Het tweede exemplaar wordt gebruikt voor de notificatie van de beslissing aan de aanvrager. Het dossier wordt slechts beschouwd als ontvangen op het ogenblik dat de aanvrager zowel de papieren als de elektronische versies aan de gemeente heeft betekend.

## HOOFDSTUK V. SLOTBEPALINGEN

**Art. 9.** De Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening, wordt gemachtigd de modellen van de formulieren, die gevoegd zijn als bijlage bij dit besluit, te wijzigen of te vervangen.

**Art. 10.** Het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig beschouwd te worden, wordt opgeheven.

**Art. 11.** Aanvragen, waarvan het ontvangstbewijs dateert van vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, en ook aanvragen die per aangetekende brief worden gedaan voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, worden beoordeeld op basis van de dossiersamenstelling zoals voorgeschreven in het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig beschouwd te worden.

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking op 1 september 2009.

**Art. 13.** De Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.