GEMEENTEBESTUUR STEKENE

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Aanvraag 46024/14099/V/V1391/1
Dossier AROHM 5.00/46024/1242.1

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **Van der Cruysse Filip Stationsplein 11 9160 Lokeren** ontvangen.
Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **24/02/2003**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Voorthoek(STE) 114-120 9190 Stekene** en met als kadastrale omschrijving **STEKENE 2 AFD, sectie D, nr(s) 1285L**.

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.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
Er werden **0 bezwaarschriften** ingediend. .

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 18 september 2003 (zie kopie van het overwegende en het beschikkende gedeelte in bijlage).
Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:
“Advies : gunstig
Voorwaarden : de stedenbouwkundige voorschriften dienen gewijzigd en/of aangevuld te worden als volgt :
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 m boven het bestaand maaiveld of het peil van het oenbaar domein;
- de max. diepte der gebouwen zal 15 m bedragen op gelijkvloers en 12 m op verdieping; voor het type bungalow wordt de bouwdiepte beperkt tot 20 m;
- de hoogte van de woningen zal max. 6 m bedragen (d.i. de afstand van de gelijkvloersdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst) en min. 3 m;
- een bedaking van gelijkhellende dakvlakken voorzien van een helling die begrepen is tussen 25° en 55°;
- de gevelbreedte dient min. 7 m te bedragen en max. zoals voorgesteld op het plan;
- de loten 1-2 en 3-4 mogen worden samengevoegd voor de oprichting van eengezinswoningen type open bebouwing met dezelfde voorschriften als deze voor halfopen bebouwing;
- punt 7 en 9 komen te vervallen en worden vervangen door volgend voorschrift :
per kavel kan een afzonderlijke garage-bergplaats worden opgericht op 2 m van de laterale perceelsgrenzen, op 20 m achter de voorgevelbouwlijn, met een max. oppervlakte van 50 m³, een max. hoogte van 3 m en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw;
- punt 10 van de voorgestelde voorschriften vervalt;”

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :
“Overwegende dat volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren KB d.d. 7/11/1978 het perceel gelegen is in een woongebied met landelijk karakter daarna agrarisch gebied, waarvoor artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2. en 11.4.1.van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen van toepassing zijn;
Overwegende dat de woongebieden met een landelijk karakter in hoofdzaak bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
Overwegende dat de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin; behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat

gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, slechts mogen opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; de afstand van 300m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven; de overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden;
Overwegende dat de bouwplaats paalt aan een voldoende uitgeruste weg gelegen binnen een landelijke omgeving gekenmerkt door gebouwen van het type open en halfopen eengezinswoningen en sporadisch een landbouwbedrijf;
Gelet op het gunstig advies van Bos en Groen van 8 juli 2003;
Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 22 april 2003 inzake het vaststellen van de lastvoorwaarden;
Gelet op het overwegende en het beschikkende gedeelte van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 18 september 2003;
Gelet op het advies van de dienst R.O. van 24 september 2003 dat luidt als volgt :
"Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan;
Overwegende dat het voorgestelde ontwerp het verkavelen betreft van een perceel grond in 4 loten voor halfopen bebouwing;
Overwegende dat de aanvraag werd bekend gemaakt 7 maart tot en met 7 april 2003 overeenkomstig een besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken; dat geen bezwaarschriften werden ingediend;
Gelet op het collegebesluit van 12 mei 2003 aangaande de sluiting van hoger vermeld openbaar onderzoek;
Overwegende dat de loten voldoende oppervlakte hebben voor het oprichten van een halfopen bebouwing;
Overwegende dat er voldoende tuinoppervlakte voorzien is;
Overwegende dat de bouwvrije zijdelingse stroken 3,00 m bedragen; dat 3,00 m als bouwvrije zijdelingse strook stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
Overwegende dat de voorbouwlijn op 8,00m ligt;
Gelet op hetgeen voorafgaat mag geconcludeerd worden dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van de woonomgeving niet zal verstoord worden en kan gunstig advies verleend worden, doch de uitdrukkelijk voorwaarden dat :
- de lastvoorwaarden opgelegd in de gemeenteraad van 22 april 2003 stipt worden opgevolgd;";"

BIJGEVOLG BESLUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **29/09/2003** HET VOLGENDE:

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

* **De voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.**
* **De volgende voorwaarden na te leven:**

- de lastvoorwaarden opgelegd in de gemeenteraad van 22 april 2003 stipt worden opgevolgd;

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 vijfentwintig 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 toebereidselen 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 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg 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 vijf 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 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 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 nalatenschapsverdeling 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.
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 nalatenschapsverdeling 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.

Namens het college van burgemeester en schepenen,
In opdracht:
(Get.)Dirk de Vetter
gemeentesecretaris

(Get.) Nicole Van Duyse
burgemeester-voorzitter

Stekene, 29 09 2003

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:
In opdracht:
Dirk de Vetter
gemeentesecretaris

Nicole Van Duyse
burgemeester

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE GEMEENTE STEKENE

Gemeenteraad van 22 april 2003

De burgemeester-voorzitter:	Nicole Van Duyse
Schepenen:	Frans Windhey, Stany De Rechter, Prosper Van Gucht, Dirk Backaert en Johan Koppen
Raadsleden:	Herman Rollier, Arnoud Heyse, André De Bliek, François Van Nielandt, Ivo De Cock, Prosper Smet, Adolf De Hooghe, Jeannot Verschueren, Joseph Nagels, Ilse De Geest, Kris Van Duyse, Gunter Van Campenhout, Rudiger Wittock, Geert Vaerewijck, Tony Ferket, Alfons Dhollander, Ann Van Daele-Gyselinck, Lisette Behiels en Lieven Schelfhout
Gemeentesecretaris:	Dirk de Vetter

Openbare vergadering

14ter. Spoedbehandeling / Ruimtelijke ordening / Dossier V1391 - Vaststellen lastvoorwaarden verkavelingsvergunning in de Voorthoek 114-120

De gemeenteraad,
Gelet op de bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet, meer bepaald artikel 97;
Na beraadslaging;
Gaat over tot de mondelinge stemming;
BESLUIT met 22 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 3 onthoudingen;
Over te gaan tot spoedbehandeling van dit punt dat niet op de agenda voorkomt.

De gemeenteraad,
Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, meer bepaald op artikel 133 dat de gemeenteraad de bevoegdheid geeft om aan de afgifte van een verkavelingsvergunning de lasten te verbinden die hij de aanvrager meent te moeten opleggen, o.a. de uitvoering op zijn kosten, van alle werken tot uitrusting van de onvoldoende uitgeruste weg;
Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 1996 houdende de lasten die verbonden worden aan de afgifte van een verkavelingsvergunning;
Gelet op de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van bouwgrond in de Voorthoek 114-120 - afdeling 2, sectie D, 1285/l ingediend door notaris Van der Cruysse Filip, Stationsplein 11 te 9160 Lokeren;
Gelet op het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 17 maart 2003 dat luidt als volgt:
"... blijkt dat er geen drinkwaterdistributieleiding aanwezig is ter hoogte van de percelen in de Voorthoek te Stekene. Bijgevolg dient een uitbreiding van het waterleidingnet te worden gerealiseerd om bedoelde verkaveling te bevoorraden...";
Gelet op het advies van Intergem van 4 maart 2003 dat luidt als volgt:
"... de verkavelaar dient geen voorzieningen te treffen....";
Gelet op het bijgaand advies van de gemeentelijke dienst openbare werken van 10 april 2003;
Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen op besluiten van de gemeentelijke overheden;
Gelet op het decreet van 28 april 1993 houdende de regeling, voor het Vlaamse Gewest, van het administratief toezicht op de gemeenten;
Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen;
Gelet op de bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet, meer bepaald artikel 117;
Na beraadslaging;
Gaat over tot de mondelinge stemming;
BESLUIT met 21 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 4 onthoudingen;
Artikel 1
Het perceel in de Voorthoek 114-120 - afdeling 2, sectie D, 1285/l waarvoor door notaris Van der Cruysse Filip, Stationsplein 11 te 9160 Lokeren, een verkavelingsaanvraag werd ingediend, is gelegen aan een onvoldoende uitgeruste weg.
Artikel 2
Om reden dat de verkaveling gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg, wordt de afgifte van de verkavelingsvergunning aan volgende lasten verbonden:
1) WERKEN VOORAFGAAND UIT TE VOEREN :
A. Aanleg van wegen en infrastructuur
Niet van toepassing

B. Nutsvoorzieningen
Er is geen drinkwaterdistributieleiding aanwezig ter hoogte van de percelen in de Voorthoek te Stekene. Bijgevolg dient een uitbreiding van het waterleidingnet te worden gerealiseerd ten laste van de verkavelaar om bedoelde verkaveling te bevoorraden.
C. Ruimte voor openbaar nut
Niet van toepassing
D. Algemeen
De percelen kunnen maar verkocht worden of bebouwd vanaf het ogenblik dat de verkavelaar een attest kan voorleggen, afgeleverd door de gemeentelijke dienst openbare werken, waaruit blijkt dat de bovenvermelde werken zijn uitgevoerd conform de opgelegde lastvoorwaarden.

2) WERKEN NADIEN UIT TE VOEREN, TER AFWERKING VAN DE VERHARDING :

A. Groene ruimten
Niet van toepassing

Namens de gemeenteraad
In opdracht:
(get.) Dirk de Vetter
gemeentesecretaris

(get.) Nicole Van Duyse
burgemeester-voorzitter

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
In opdracht:

Dirk de Vetter
gemeentesecretaris

Stekene, 14. 05. 2003

GEMEENTEBESTUUR STEKENE - OOST-VL.

Nicole Van Duyse
burgemeester

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Bos en Groen - Oost-Vlaanderen

Gebr. Van Eyckstraat 2-6, 9000 GENT
Tel. (09)265 45 80 - Fax (09)265 45 81
E-mail: bos.groen.ovl@lin.vlaanderen.be

GEMEENTEBESTUUR
STEKENE
ingekomen op
14 JUL 2003
nummer ub
uitgaande
voor dienst
advies dienst
kopie aan
besluit college
besluit raad
nummer ub

Aan het College van
Burgemeester en Schepenen
Van en te

9190 STEKENE

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
1.777.816/CM/D/46024/14099/V/V1391/1	PB 33 nr. DI 813.1/7	Compensatiemaatregelen + overschrijvingsformulier
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Chantal.francis@lin.vlaanderen.be	09/265.45.82	8 juli 2003

Betreft : Aanvraag advies verkavelen – ontbossing - compensatie

aanvrager: Van De Cruysse Filip
Stationsplein 11
9160 Lokeren
ligging: Stekene, Voorthoek 114-120
Afd. 2, Sie D nr. 1285l
gewestplan: 50 m woongebied landelijk karakter daarna agrarisch

Geacht bestuur,

Onlangs ontving ik voor bovenvermelde aanvraag tot advies de ontbrekende compensatiemaatregelen bij verkaveling van geheel of ten dele beboste grond. Het betreft het verkavelen van een perceel grond in 4 loten voor halfopen bebouwing waarvoor een ontbossing nodig is.

Gezien de ligging in het woongebied met landelijk karakter wordt voor de voorgestelde werken door de afdeling Bos en Groen een **gunstig advies** verleend.

De stedenbouwkundige vergunning voor ontbossen kan niet verleend worden vooraleer het voorstel tot compensatie van de ontbossing is goedgekeurd (artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing).

Een compensatievoorstel werd voorgelegd. De afdeling Bos en Groen **gaat akkoord met de voorgestelde compensatiemaatregelen**, die geregistreerd werden onder nummer COMP/03/0056/OV (cfr. origineel in bijlage). Het formulier dient samen met de verkavelingsvergunning aan de aanvrager te worden gestuurd.

Een afschrift van de uitgereikte of geweigerde verkavelingsvergunning dient te worden opgestuurd naar onze afdeling, zodat wij het dossier verder kunnen opvolgen.

Hoogachtend,

ir. Roland Verhaeghe
ambtenaar privé-bos a.i.

Afschrift : Arohm Aanvrager technicus Marc Vercauteren

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen
Ruimtelijke Ordening

Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent
Tel. 09-265 45 11 - Fax.09-265 45 01

GEMEENTEBESTUUR
STEKENE
Secretariaat
Ingekomen op
23 SEP 2003
nummer ib
udc-code
voor dienst
advies dienst
kopie aan
besluit college
besluit raad
nummer ub

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Stadionstraat (Ste) 2
9190 STEKENE

Uw kenmerk	ons kenmerk	uw brief van
46024/14099/V/V1391/1	5.00/46024/1242.1	
Vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Chantal Vanhuysse	09-265 45 54	18 SEP. 2003
Chantal.vanhuysse@lin.vlaanderen.be		

Bijlage: plan(nen)

Betreft : **ADVIES INZAKE ART. 43 : VERKAVELINGSAANVRAAG**

aanvrager(s) :	Van Der Cruysse Filip met als adres Stationsplein nr.11 te LOKEREN
onderwerp:	verkavelen van 4 loten
ligging:	Voorthoek (Ste) 114-120 te 9190 STEKENE
kadastraal:	STEKENE 2° afd., sectie D, nummer(s): 1285L

Geacht college,

Op 02/06/2003 ontving ik uw adviesvraag inzake bovenvermeld dossier.

Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn advies meedelen (overeenkomstig artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001) :

OVERWEGEND GEDEELTE

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

de aanvraag behelst het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen type halfopen bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. NIKLAAS - LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de

inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.
Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

///

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 12/05/2003 een gunstig advies uit.

Op 28/04/2003 werd door het gemeentebestuur advies gevraagd aan Afdeling Bos en Groen Oost-Vlaanderen.
Dit advies werd uitgebracht op 08/07/2003 en ontvangen op 23/07/2003.
Het advies is gunstig.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden ingevolge art.109 §1 van het decreet va 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen.

Verkavelingen/wijzigigen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

///

HISTORIEK

///

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De te verkavelen grond is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, binnen een landelijke woonomgeving, gekenmerkt door eengezinswoningen van het type open en halfopen bebouwing e sporadisch een landbouwbedrijf.
De aanvraag behelst het verkavelen van de grond in 4 loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen type halfopen bebouwing.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende planologische voorschriften;
Overwegende dat de loten voldoende breedte en oppervlakte hebben om te fungeren voor de oprichting van eengezinswoningen type halfopen bebouwing;
Overwegende dat er voldoende tuinoppervlakte wordt voorzien;
Overwegende dat het ontwerp voorziet in zijdelingse bouwvrije stroken van 3m, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt;

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

VOORWAARDEN

- de stedenbouwkundige voorschriften dienen gewijzigd en/of aangevuld te worden als volgt:
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 m boven het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein;
- de maximum diepte der gebouwen zal 15m bedragen op het gelijkvloers en 12m op de verdieping; voor het type bungalow wordt de bouwdiepte beperkt tot 20m;
- de hoogte van de woningen zal maximum 6m bedragen (d.i. de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst) en minimum 3m;
- een bedaking van gelijkhellende dakvlakken voorzien van een helling die begrepen is tussen 25° en 55°;
- de gevelbreedte dient minimum 7m te bedragen en maximaal zoals voorgesteld op het plan;
- de loten 1 en 2, 3 en 4 mogen samengevoegd worden voor de oprichting van eengezinswoningen type open bebouwing met dezelfde voorschriften als deze voor halfopen bebouwing;
- punt 7 en 9 komen te vervallen en worden vervangen door volgend voorschrift: per kavel kan een afzonderlijke garage-bergplaats worden opgericht op 2 m van de laterale perceelsgrenzen, op 20m achter de voorgevelbouwlijn, met een maximum-oppervlakte van 50m², een maximum-hoogte van 3 m en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ;
- punt 10 van de voorgestelde voorschriften vervalt.

Hoogachtend,

De gemachtigde ambtenaar
Patrick Casteele.