VERKAVELING

AANVRAAG tot vergunning

De ondergetekende: Meester Van der Cruysse, notaris

woonachtig te 9160 Lokeren Stationsplein 11

tel. 09/348.11.81 gevolmachtigd door de eigenaars

van de gronden gelegen te Stekene, Voorthoekstraat,

kadastraal bekend 2° afdeling, sectie D, nr. 1285/l

vraagt vergunning tot het verkavelen van bedoelde gronden.

Hij voegt hierbij de stukken voorgeschreven bij het ministerieel besluit van 6 februari 1971.

Gezien en goedgekeurd door Burgemeester en Schepenen in zitting van heden.

Te Lokeren , de 17 februari 2003

Stekene, 21. 02. 2003

De Burgemeester

(handtekening)

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP
Afdeling ROHM Oost - Vlaanderen
Cel Ruimtelijke Ordening
Bijlage om gehecht te worden bij ons advies
dd. 18 SEP. 2003
dossier nr. 5.00/66094 - A(2)/1

Aan de heren Burgemeester en schepenen
der gemeente **Stekene.**

(*) In drievoud in te vullen

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

Gemeente STEKENE

AANVRAAG VERKAVELING

OP DE GRONDEN Stekene Voorthoekstraat
2°afdeling, sectie D, nr.1285/l

EIGENAAR

AANVRAGER - VOLMACHTHEBBER: Meester Van der Cruysse
notaris
Stationsplein 11
9160 Lokeren

ONTWERP
A. DE NUL
landmeter - expert
H.Hartlaan 76
9160 Lokeren
09/348.30.85

FILIP VAN DER CRUYSSE
NOTARIS

Opvolger van notaris
MICHEL THUYSBAERT

Stationsplein 11
9160 Lokeren

Lokeren, 10 februari 2003

TEL. (09) 348.11.81
FAX (09) 349.33.64
EMAIL : notaris@van-der-cruysse-filip.be

EIGENDOMSATTEST.

Ondergetekende notaris Filip Van der Cruysse, met standplaats te Lokeren, Stationsplein, 11, verklaart hierbij dat de eigendom te Stekene, tweede afdeling, aan de Voorthoekstraat gekend volgens titel sectie D nummers 1285D en 1285E destijds toe!

Aldus gedaan te Lokeren op 10 februari 2003.

FILIP VAN DER CRUYSSE NOTARIS LOKEREN

VOLMACHT

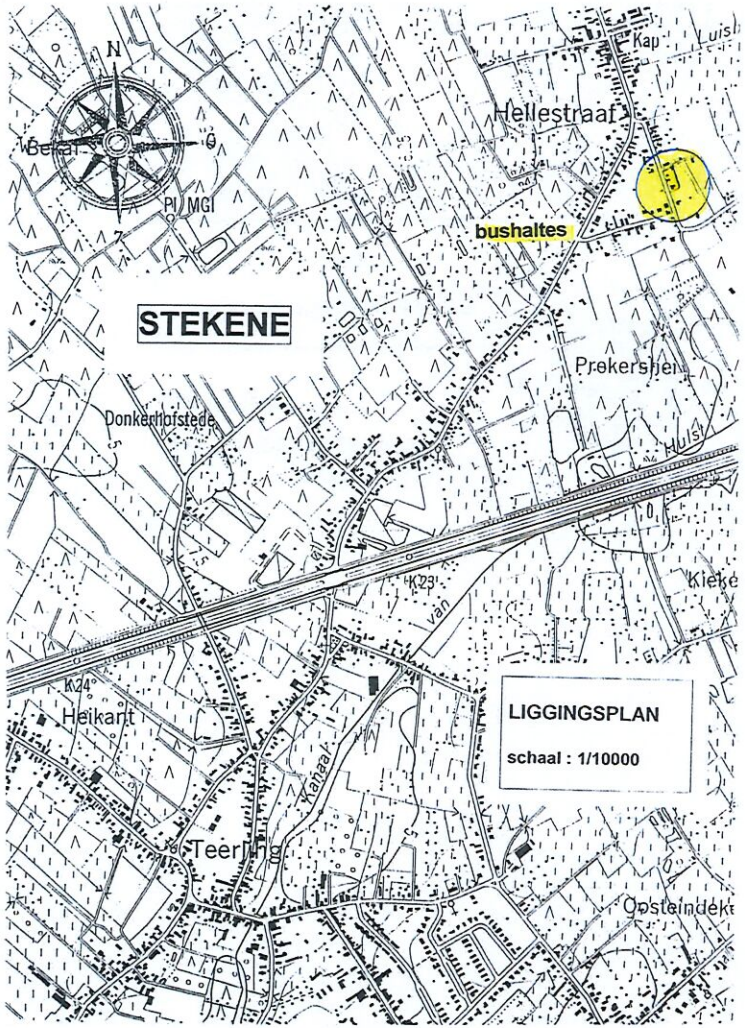
Ondergetekenden,

eigenaars een eigendom, gelegen te Stekene, 2°afdeling, sectie D, nr. 1285[l], Voorthoek nr.118,

verklaren hierbij volmacht te geven aan Meester Filip Van der Cruysse,
notaris,
Stationsplein 11
9160 Lokeren

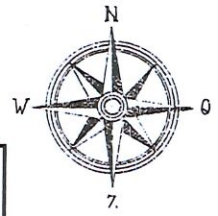
ten einde een aanvraag houdenden vergunning tot het verkavelen van bedoelde gronden aan te vragen en met het oog hierop alle stukken voorzien bij het Ministerieel Besluit van 06.02.71 bij de bevoegde openbare diensten in te dienen.

Aldus opgemaakt te Stekene, op datum van: 14 februari 2003 .


N
Bekal
PI MGI
Hellestraat
Kap
bushaltes
STEKENE
Prekersheide
Donkerhofstede
K23
van
Kieke
K24
Heikant
Kanaal
Teerling
Opsteindeke
LIGGINGSPLAN
schaal : 1/10000

BESTAANDE TOESTAND

schaal : 1/2500



STEKENE 2°afdeling sectie D

nr. 1285/l





1



2



3



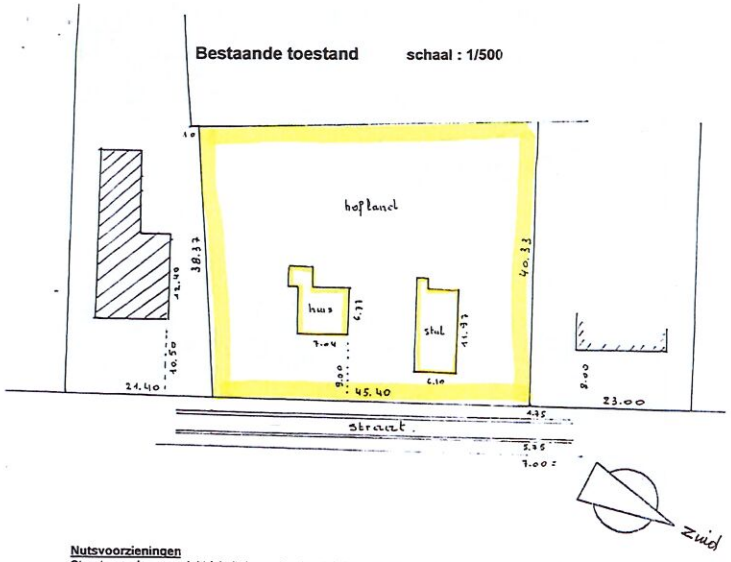
4



5



6



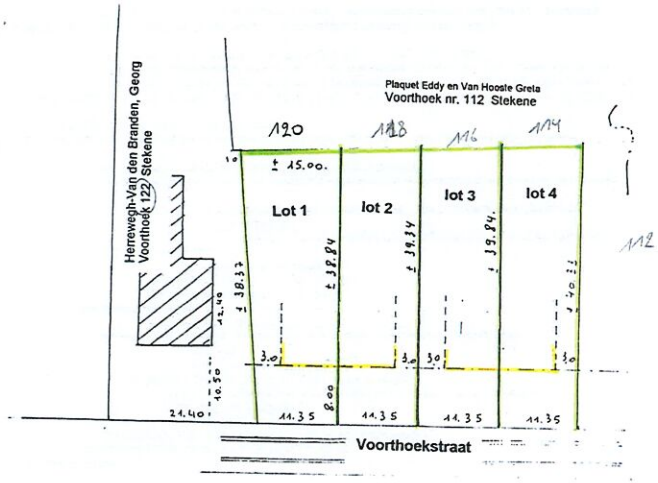
Nutsvoorzieningen
Straat voorzien van elektriciteit, lopend water, telefoon, TV-distributie, aardgas en riolering ;

Openbaar vervoer
Zie plan schaal 1/10000 (bushalte in directe omgeving)

Straat
Voorzien van 3 m. asfalt tussen betonnen greppels en boordstenen, totale verharding : 4 m.

Occupatie der bodem
Betreft een oud hofstedeken, op niveau van de aanpalende straat, oud en op hoge graad versleten.
Geen erfdienstbaarheden .

Gewestplan
Volgens het gewestplan gelegen in landelijke bouwzone.



Voorgestelde verkaveling

Schaal: 1/500

Opppervlakte der percelen

Deze is benaderend en zal bepaald worden bij het afpalen van de percelen.

Lot 1: 450m² lot 2 440 m² lot 3: 430 m² lot 4: 500 m²

Woningdichtheid per ha.

4 x 10000 / 1558 = ongeveer 25

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bouwlijn: De bouwlijn is gelegen op 8 m. van de rooilijn.
   Verboden in de voortuinstrook : alle bouwwerken alsook afritten en trappen naar onderaardse garages.

2. Bouwvrije zijdelingse stroken: min. 3 m. over de volledige diepte van de hoofd- en bijgebouwen.

3. Woongebouwen
   - open bebouwing: bestemd voor ééngezinswoningen
     gevelbreedte: min. 8 m. en max. 3/5van de perceelsbreedte.
     bouwdiepte: max. 15 m. op gelijkvloers
     max. 12 m. op verdieping
     voor type bungalow mag die bouwdiepte tot 20 m. worden uitgebreid.
     kroonlijsthoogte: pas van de onderste dorpel tot kroonlijst
     max. 6 m. (max.2 bouwlagen)
     min. 3 m.
     dakvorm: een bedaking (zadel-, tent- of schilddak) voorzien met hellingen die begrepen zijn tussen de 25 en 55°
   - half open bebouwing
     gevelbreedte: min. 6 m - max. 8 m
     bouwdiepte: max. 20 m. op gelijkvloers
     max.12 m. op verdieping
     gevelhoogte: 6 m
     achter de 12 m bouwdiepte (aanhorigheden) max. 3 m; en afdekking met plat dak.
     dakvorm: zadeldaken met hellingen van 27 à 40 ° per bouwblok gelijk te houden.,

   Percelen welke één bouwblok voorzien (tweewoonst) mogen bebouwd worden met één enkele woning doch volgens de voorschriften van open bebouwing;

4. De peilhoogte der gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0.35 m. boven de peilhoogte der straat of het bestaande maaiveld worden voorzien.

5. Standvensters zijn in het dak toegelaten op 0,40 m. achter de doorlopende kroonlijst, op 1 m. van de zijdelingse gevels en een max. hoogte van 1,50 m, gezamenlijke breedte van alle konstructies beperken tot 1/3 van de gevelbreedte, met een max. per constructie eenheid van 2 m. en een min.afsand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling van 1 meter.

6. Materialen: gevels: baksteen of esthetische en bouwfysisch verantwoorde materialen
   dak: pannen of leien . Per bouwblok dienen deze gelijk te zijn voor wat aard en kleur betreft.

7. Garage: min. één per woongelegenheid.
   Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.
   De garages moeten in het hoofdgebouw worden ingebouwd of zijn in te planten op min.20 m. afstand van de voorbouwlijn en op min. 2 m. afstand van de zijdelingse perceelgrens, behoudens de schriftelijke instemming van de eigenaar van het aanpalend perceel. De afzonderlijke garage heeft een oppervlakte van max. 40 m², en max. kroonlijsthoogte van 3 m.

8. Afsluitingen: De perceelsgrenzen dienen afgesloten te worden met een doorlevende haag of met vlechtdraad (groene geplastificeerde staaldraad)
   De voortuinafsluiting mag in breuk- of baksteen zijn van max. 0,75 m. hoogte.
   Eventueel zijn ook betonpalen met betonnen dwarsliggers (bretoense afsluiting), toegelaten, met dezelfde hoogte als de voortuinmuurtjes.

9.. Een afzonderlijke bergplaats is toegelaten met een max. oppervlakte van 25m². en een max. hoogte van 3 m
   De gevels en de bedaking moeten in esthetische materialen worden uitgevoerd die harmoniëren met de omgeving (gevernist grenenhout is toegelaten).
   Verplichte afstand tot de perceelsgrenzen min. 2 m., verplichte afstand tot de voorbouwlijn min.25 m.
   en onder plat dak.
   De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde bergplaats met de gebuur betreft (een gezamenlijk ontwerp of het schriftelijk akkoord dat met hetzelfde ontwerp zal worden aangesloten is hier vereist)

10. Buiten de toegelaten gebouwen zijn enkel handelingen en werken toegelaten die voorzien zijn in het besluit van de Vlaamse Regering, dd. 16 juli 1996.

Van Hooste Stekene

(n.v.d.r. : kopieer deze bladzijde en voeg ze bij elk verkavelingsdossier)

Normen verkavelingsaanvragen

Samenstelling van vergunningsaanvragen art. 15-46-48
Versie 17.10.96

9. Verkavelingsaanvraag of een aanvraag tot wijziging van een verkaveling.

De aanvraag moet het verplicht gedeelte volledig bevatten
Wanneer het aanvraagdossier niet volledig is, kan dit aanleiding geven tot :

1. wettelijk onvolledigheid waarbij de procedure vollediig moet herbegonnen worden;
2. mogelijke onontvankelijkheid van beroepen;
3. mogelijke vernietigingen bij de Raad van State.

Zie ministerieel besluit van 6 feb. 1971 en koninklijk besluit van 6 feb. 1971
(* – in voorkomend geval)

9.1. Verplicht gedeelte :

- ☐ Vergunningsaanvraagformulier met telkst volgens voorgeschreven model (in drievoud);
- ☐ Document waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar is van de gronden, enfot door de eigenaar gemachtigd (in drievoud),
- ☐ Verkavelingsplan in 3 exemplaren :
  - ☐ situatietekening (schaal 1/10.000, 1/5.000),
  - ☐ Kaart (schaal 1/500, 1/1000, 1/2500) met voorstelling van de bestaande toestand;
    (topografie en occupatie van de bodem) met opgave van de hoogtelijnen;
  - ☐ Plan (schaal 1/500, 1/1.000, 1/1.250, 1/2.500);
    - ☐ grenzen van het te verkavelen eigendom, naam van de eigenaars van de aangrenzende percelen;
    - ☐ tracé van de toegangswegen met hun totale breedte en aard verharding;
    - ☐ dichtst mogelijk halten van de openbare vervoermiddelen;
    - ☐ eindpunten van bestaande waterleidingen en rioleringen;
    - ☐ maatregelen voor de behoudelijke afvoer van oppervlaktewater;
  - ☐ Verkavelingsplan (schaal 1/500, 1/1000, 1/1250, 1/2500);
    - ☐ rooilijnen van de bestaande wegen;
    - ☐ breedte, diepte en oppervlakte van de percelen;
    - ☐ nummering van de percelen;
    - ☐ noordpijl en schaal;
  - ☐ Plannen (schaal 1/500, 1/1000, 1/1250, 1/2500) en documentatie;
    - ☐ minimale en maximale bebouwingsdichtheid, voorgeschreven in de verkaveling;
    - ☐ voorschriften met betrekking tot de plaatsing van gebouwen;
    - ☐ minimale en maximale bouwhoogte en bouwlijnte;
    - ☐ plaatsen waar bij de woningen behorende ambachtsbedrijven kunnen gevestigd worden en aard van die bedrijven;
    - ☐ plaatsen waar gemeenschappelijke voorzieningen als winkels, collectieve garages, openbare diensten en sportinrichtingen kunnen gevestigd worden en de aard ervan;
    - ☐ plaatsen die moeten gereserveerd worden voor groene ruimten;
      openbare gebouwen en openbare uitrustingen;
    - ☐ alle andere bepalingen m.b.t. de gezondheid, stevigheid en schoonheid van gebouwen en hun beveiliging tegen brand;

- ☐* Bij aanleg van nieuwe wegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen :
  - ☐ tracé van de in de verkaveling begrepen wegen;
  - ☐ rooilijnen van de openbare wegen, breedte van de rijbanen en voetpaden, dwarsprofielen,
  - ☐ openbare uitrustingen (rioleringen, water, elektriciteit, gas, telefoon),
  - ☐ plaatsen bestemd voor bedrijfsruimten, voor gemeenschaps- en ontspanningsdoeleinden;
  - ☐ bestaande en uitstaande belastingen van het verkochte met aard voedingsdeeling;
  - ☐ beschrijving van de uitgevoerde en andere openbare werken;
  - ☐ globale kostenraming van die werken (onder beiden gedeelte en eindbedragen);
  - ☐ verbintenis om de voorziene openbare wegen, aanhangsels en openbare uitrustingen aan te leggen of te laten aanleggen volgens de gegevens voor of bij de eindopbrenging van de verkaveling;
  - ☐ openbaar onderzoek, met zekere samenstelling als verder en bij kunnen :

- ☐* Bij wijziging van een verkavelingsvergunning :
  - ☐ vergunningsaanvraagformulier, nadrukkelijk vermelden dat deze alvast alle eigenaars van Lavelen in de verkavelingsvergunning;
  - ☐ afzet postbewijzen van alzulke der aangetekende zendingen, gericht aan alle eigenaars van een Lavel die de aanvraag niet ondertekend hebben.

- ☐* MER Rapport
  - ☐ Ondernemingsattest.
  - ☐ MER Rapport;
  - ☐ de stukken van het openbaar onderzoek.

- ☐* Openbaar onderzoek :
  - ☐ dubbel van de aanplakbrief en uittreksel uit;
  - ☐* bewijzen van de verzending van de kennisgevingen, of indien schriftelijk bericht tegen ontvangstbewijs.

9.2. Gewenst gedeelte

1. De inhoudelijke behandeling van het dossier vereist de toevoeging van :

☐* Woonbehoeftenstudie (in woonuitbreidingsgebied met aanleg van nieuwe wegen) ministeriële richtlijn van 17/09/91 en 14/05/95.

2. De behandeling van het dossier kan vlotter verlopen wanneer de volgende stukken toegevoegd worden :

- ☐ de ingevulde lijst naar dit model met de samenstelling van het dossier;
- ☐ bijkomend aantal plannen volgens de modaliteiten van de omzendbrief RO/96/1 van 30/08/96);
- ☐ minimum 4 duidelijke en relevante foto's van het terrein en de voorliggende weg, in kleuren met aanduiding van de opnamepunten op het inplantingsplan;
- ☐ plan (1/500 of 1/1.000) met plaatsing van de aangrenzende gebouwen met vermelding van hun aard en bestemming.
- ☐ verkavelingsplan met terreinprofielen met aanduiding van de hoogteligging van het terrein, van de aangelande percelen en van de aanzet van de bestaande bebouwing, en van het openbaar domein;
- ☐* aanduiding van de pijpleidingen en hoogspanningsleidingen.
- ☐* bij wijziging van een verkavelingsvergunning :
  - ☐ akkoord van de andere Laveleigenaars op het uitgereikte plan of met een zeer duidelijke en gedetailleerde omschrijving van aard de wijziging inhoudt.
- ☐ lijst van alle Laveleigenaars met vermelding van hun Lavelnummers