

**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
van 2 december 1999**

Ref. Gemeente : VK-99/3878 - V3878/1
Dossniernr. stede bouw AST/5/44019/984/3

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **Anitras N.V.**, met als adres **St. Michielslaan 50, 1040 ETTERBEEK**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **6 mei 1999**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9940 Evergem, VERBINDINGSTRAAT** en met als kadastrale omschrijving **1e afdeling, sectie A, nummer(s) 834r, 846s,a,844f**.

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 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone vastgesteld op datum van **14 september 1977** bij besluit van de Koning is **woongebied**.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd° 24.06.1999 betreffende de zaak der wegen.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **22 november 1999**. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Beknorte beschrijving van de aanvraag
verkavelen van de percelen in 71 loten voor open, half-open en gesloten ééngezinswoningen.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften
Het goed ligt in het gewestplan Gentse en Kanaalzone. (Koninklijk besluit van 14 september 1977)

De plaats van de voorgenomen werken ligt in 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 inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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.

Andere zoneringsgegevens van het goed
Niet van toepassing.

Externe adviezen
Het college van burgemeester en schepenen bracht een gunstig advies uit.

Het Openbaar Onderzoek
Wettelijke bepalingen
De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden overeenkomstig het Koninklijk besluit van 6 februari 1971 ingevolge nieuwe wegenis.

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
Er werd reeds een vergunning verleend voor het verkavelen van de percelen in 67 loten.
De goedkeuring dd. 24/06/99 voor het wegtracé is bijgevoegd bij de aanvraag.

Beschrijving van de plaats van de aanvraag, de omgeving en het project.
Het perceel situeert zich binnen Doornzele, een dorp gelegen in de Gentse kanaalzone.
De aanvraag beoogt het verkavelen van een deel van een open binnengebied tussen de Verbindingsstraat, Lochtingstraat, Brouwerijstraat, Doornzeledries. Er wordt een nieuw wegtracé voorzien met 2 uitwegen naar de Verbindingsstraat toe en waarbij een toegang wordt vastgelegd voor het resterende deel van het binnengebied.
De loten worden bestemd voor open, gesloten en half-open ééngezinswoningen.
Lot 71 is bestemd voor het oprichten van een electriciteitscabine.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
Zowel naar functie als naar voorgestelde typologie kadert de aanvraag binnen de bestaande bebouwde omgeving. De woonfunctie is ingeplant in aansluiting op de dorpskern van Doornzele. Er wordt eveneens rekening gehouden met het resterende onaangesneden binnengebied.
Het voorstel kan dan ook positief geadviseerd worden.

Algemene conclusie
De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies
gunstig

Voorwaarden

- De bestemming van de gesloten en half-open bebouwingen is eveneens eengezinswoning.
- De totale oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet groter zijn dan 40m² voor wat betreft de half-open en open bebouwingen. Voor gesloten bebouwingen geldt een beperking van 12m².
- Bouwvergunningen voor percelen, gelegen aan nieuw ontworpen wegen, kunnen slechts worden uitgereikt nadat alle uitrustingswerken zijn uitgevoerd.

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

Gelet op bovenvermeld gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar kan de vergunning verleend worden mits de stedenbouwkundige voorschriften als volgt worden aangevuld :

c. Materialen

- Voor halfopen en gesloten bebouwing dienen de materialen te harmoniëren en van dezelfde aard te zijn als de eerst vergunde woning.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2 december 1999 HET VOLGENDE:

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

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

Advies

gunstig

Voorwaarden

- De bestemming van de gesloten en half-open bebouwingen is eveneens eengezinswoning.
- De totale oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet groter zijn dan 40m² voor wat betreft de half-open en open bebouwingen. Voor gesloten bebouwingen geldt een beperking van 12m².
- Bouwvergunningen voor percelen, gelegen aan nieuw ontworpen wegen, kunnen slechts worden uitgereikt nadat alle uitrustingswerken zijn uitgevoerd.

2° de volgende voorwaarden gesteld in het besluit van 24.06.1999 van de gemeenteraad na te leven.

3° de stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangevuld :

c. Materialen

- Voor halfopen en gesloten bebouwing dienen de materialen te harmoniëren en van dezelfde aard te zijn als de eerst vergunde woning.

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 decreetsbepalingen.

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 vijftien 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 twintig 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 voorbereidingsen 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.

Art. 55 §4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

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

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegegeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 55 §6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven; zij moeten eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Art. 55 §7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Art. 56 §4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege Evergem in beroep komen bij de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen. De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de 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.

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 :

De secretaris,

Marnix Baetslé

De burgemeester,

Peter Vereecke

AANVRAAG VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

GEMEENTE EVERGEM 1^e AFDELING

SECTIE A - NRS. 834^r - 846^{as} - 844^t deel

VERBINDINGSSTRAAT

AROHM BB/BB/B - 44019 - 984/1

PLAN 1: VERKAVELINGSPLAN

AANVRAGER : N.V. ANITRAS
Sint-Michielslaan 50

1040 BRUSSEL

ONTWERPER :

**METINGS- en EXPERTISEBUREEL van het WAASLAND
STUDIEBUREEL KOPPEN & Co B.V.B.A.**

Pr. Van Raemdonckstraat 15
9120 BEVEREN
tel. 03/775.55.51

Joseph Lonckestraat 59
9100 SINT-NIKLAAS
tel. 03/777.59.59
fax. 03/777.01.88

Polken 33
9190 STEKENE
tel. 03/779.61.61

9940 EVERGEM
GEZIEN EN GOEDGEKEURD IN
ZITTING COLLEGE

Op bevel
De Secretaris,
M. BAETSLE

VOOR GELIJKVORMING AFSCHRIFT
De Secretaris.

M. BAETSLE



De Burgemeester,
P. VEREECKE

De Burgemeester,

P. VEREECKE

dd. 19 april 1999

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bouwlijn : zoals aangeduid op het plan. Verboden in de voortuinstrook : alle bouwwerken.

Bouwvrije zijdelingse stroken : tenminste 3m breed of zoals aangeduid op het plan.

Woongebouwen :

- a. open bebouwing : bestemd voor ééngezinswoningen: loten 29 en 37
 - De bouwlijn zoals voorgesteld op het plan.
 - De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aanliggende straat of bestaand maaiveld worden voorzien.
 - Gevelbreedte min. 8m.
 - De max. diepte der gebouwen beperken tot de zone aangeduid op het plan.
 - De hoogte der gebouwen voorzien tussen ca. 2,70m en 3,20m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst).
 - De bedaking voorzien met hellende dakvlakken begrepen tussen 25° en 55°.
 - Bewoonbare ruimtes onder het dak zijn toegelaten.
- b. Half-open en gesloten bebouwing :
 - De bouwlijn zoals voorgesteld op het plan.
 - De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aanliggende straat of bestaand maaiveld worden voorzien.
 - Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient steeds, vanaf de bouwlijn het volgende dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn :
 1. De bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag zoals aangeduid op het plan.
 2. De hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 2,70m en 3,20m.
 3. De nok ligt op 5,50m achter de bouwlijn en evenwijdig ermee.
 4. De dakvlakken hebben een helling tussen 35° en 45°.
 5. De niet gelijkvloerse bouwlagen worden binnen het doorschietend achterste dakvlak ingeschreven.
 - Van het hoger vermeld dwarsprofiel mag enkel afgeweken worden door een met de bouwlijn evenwijdige verschuiving van de verticale gevelvlakken.
 - Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als de buitengevels van de woning afgewerkt worden.
 - Per groep woningen zal dezelfde basis dwarsprofiel aangenomen worden.
 - Bewoonbare ruimtes onder het dak zijn toegelaten.
- c. Materialen :

De zichtbare gevels moeten per bouwblok in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden.
- d. Balkons, loggia's, stand- en dakvensters :

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden :

 1. De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.
 2. De afstand tussen verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 meter.

Garages : min. één per wooneenheid.

- Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.
 - De garages moeten in het hoofdgebouw worden ingebouwd of binnen de aangeduide zone voor bijgebouw.
- Hoogte : max. 3m - opp. : 40m² - dakvorm : plat dak - materialen : zelfde gevelbekleding als deze van de woning.
Een zadeldak is eveneens toegelaten indien de garages van twee aanpalende kavels gekoppeld worden opgericht.
De noklijn evenwijdig met de rooilijn. Dakhelling max. 45°.

Zone voor bijgebouwen

In de voorziene ruimte tussen de hoofdgebouwen dienen de bijgebouwen verplicht gekoppeld met deze van het aanpalend perceel, eventueel door middel van tussengebouwde garages of andere ruimtelijke elementen.

Tuinhuisjes:

Afzonderlijke tuinhuisjes kunnen worden opgericht op min. 1m van elk perceel in de tuinzone, buiten de zone voor bijgebouwen.
Maximum oppervlakte 12m²

Afsluitingen:

In de voortuin mogen onder geen enkel beding afsluitingen worden geplaatst. De afsluitingen in de zone voor koeren en tuinen zijn enkel toegelaten met inheemse laagbeplantingen, eventueel versterkt met paaltjes en draad. De maximum hoogte van de afsluiting bedraagt 2m.

Voortuinstroken:

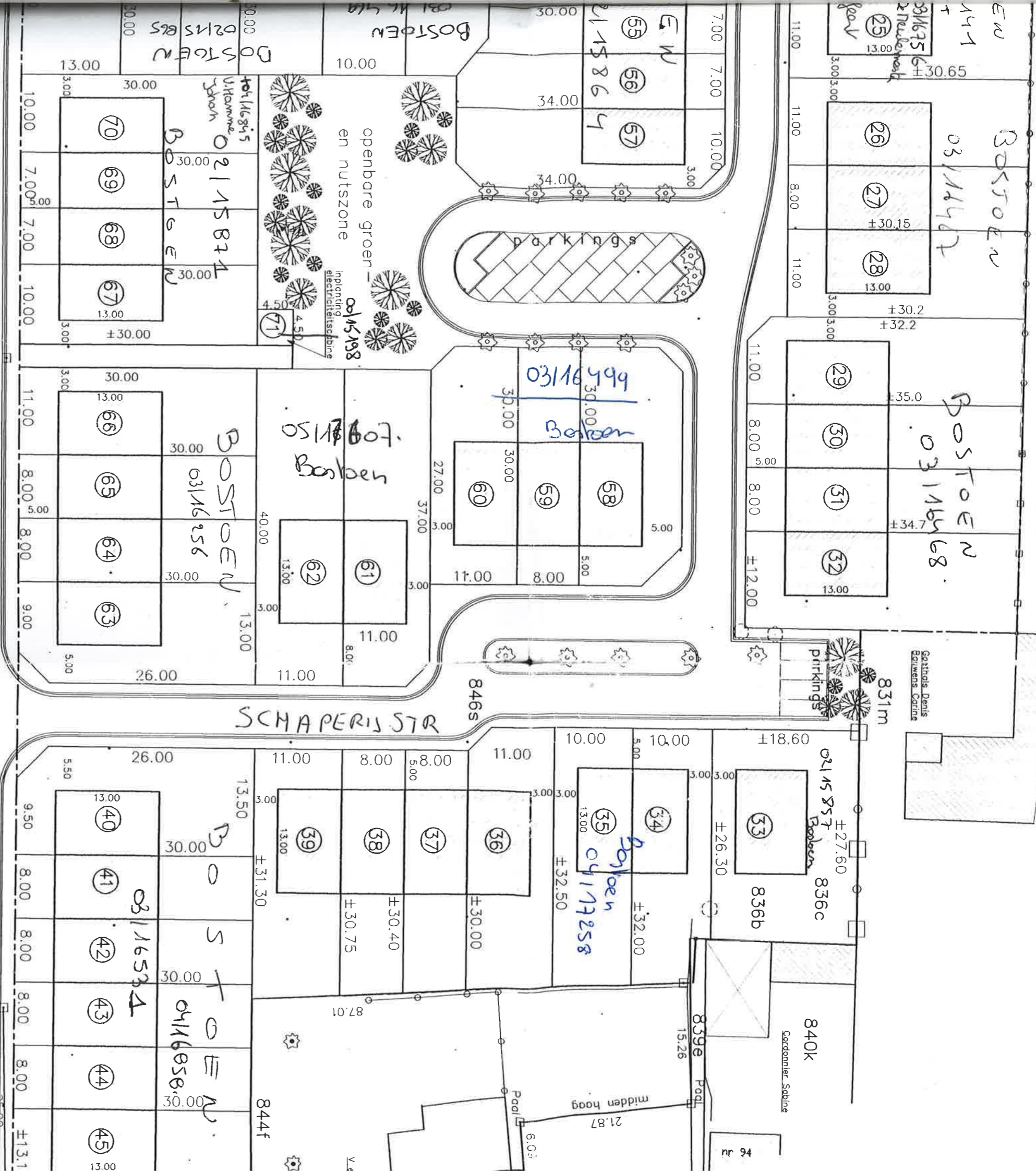
Deze strook dient aangelegd met goed onderhouden grasperken en inheemse beplanting. De wegberm en de voortuinstrook dienen als één geheel aangelegd en onderhouden door de eigenaar/huurder van het lot.

Zone voor openbaar groen:

- Wegbermzone: deze groene zone behorende tot de wegenis, dient te bestaan uit gazon en hoogstammen, en is ook dienstig voor opritten.
- De wegberm en de voortuinstrook dienen als één geheel aangelegd en onderhouden.

Nutsvoorzieningen:

De nodige en stedenbouwkundige verantwoorde constructies voor de nutsmaatschappijen kunnen worden opgericht in de openbare groen- en nutszone.



Verbindingsstraat

BOUWDICHTHEID: 25 WONINGEN/HA

