

2. Vergunning

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **VAN PRAET-PLETINCK** met als adres **Hoefsmidstraat 25 te 1840 Londerzeel**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **25 maart 2009**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Stenenstraat 72 te 9255 Buggenhout** en met als kadastrale omschrijving **BUGGENHOUT 1 AFD, sectie D, nr(s) 0625K 2**.

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 bestemming volgens het gewestplan **DENDERMONDE**, vastgesteld op datum van 7/11/1978 bij besluit van Koning is woongebied met landelijk karakter.

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 geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **09 juli 2009**.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 2 loten, bestemd voor halfopen bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan **DENDERMONDE** (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 noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

EXTERNE ADVIEZEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bracht op 23-06-2009 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en zijn wijziging, nl.

- Aanvragen in functie van nieuwe verkavelingen of verkavelingswijzigingen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

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

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

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.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

ADVIES

Gunstig

VOORWAARDEN

De stedenbouwkundige voorschriften bij het dossier gevoegd dienen te worden aangevuld en/of gewijzigd a.v.;

- de aanvullende wijzigende voorwaarden, opgelegd door het college, dienen strikt te worden nageleefd.
- enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten.
- zonnepanelen in de dakvlakken zijn toegestaan.

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing.

Volgens het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978) ligt het perceel voor de eerste 50m in woongebied met landelijk karakter. De achterliggende zone is gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg in de kern van Opstal.

De bekendmaking van de aanvraag is geschied overeenkomstig de voorschriften van artikels 5 en 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingaanvragen.

Er werden geen mondelinge of schriftelijke bezwaren ingediend (zie bijlage).

De woningen worden ingeplant op 8 à 10m uit de rooilijn.

De percelen hebben een oppervlakte begrepen tussen 8a15ca en 8a 45ca. De bouwdiepte bedraagt 20m op het gelijkvloers.

Er wordt een bijgebouw voorzien in de tuinstrook.

Gelet op de inplanting van de woningen op de aanpalende percelen.

Overwegende dat op deze manier een mooie overgang wordt gecreëerd tussen de woningen in de Stenenstraat en die in de Meir.

Overwegende dat de percelen voldoende breed zijn om een bouwvrije strook van 3m50 te vrijwaren.

Overwegende dat er een voldoende ruime tuinstrook bewaard blijft bij elke woning.

Overwegende dat een bijgebouw kan beschouwd worden als een normale accommodatie bij een bestaande vergunde woning.

Gelet op de inplanting van het bijgebouw op het aanpalend perceel rechts.

Overwegende dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door halfopen en open bebouwingen.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Intergem d.d.20/04/2009.

De plaatselijke aanleg wordt niet geschaad. De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden, de aanvraag kan dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 juli 2009 HET VOLGENDE:

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

- De loten kunnen pas vervreemd of bebouwd worden nadat alle bestaande bebouwing afgebroken werd. Hiervoor dient een afzonderlijke bouwaanvraag ingediend te worden.
- De bouwvrije stoken dienen overal min. 3m50 te bedragen.
- De bouwlijn wordt genomen op 9m uit de rooilijn gemeten ter hoogte van de perceelsgrens tussen de beide loten. De bouwlijn staat loodrecht op deze perceelsgrens.
- De pas van de onderste inkomdorpel ligt op max. 0.35m boven de pas van de voorliggende weg of op max. 0.35m boven het maaiveld.
- Er dient het volgende verplichte gabariet gevolgd te worden:
 - de kroonlijsthoogte bedraagt 6m (bovenkant onderste inkomdorpel tot bovenkant kroonlijsthoogte);
 - de dakhelling op het hoofdgebouw bedraagt voor- en achteraan 45°;
 - een mogelijke aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak (KH: 3m10);
 - de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max.17m op lot 1 en max. 16m op lot 2;
 - De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max.12 m;
 - Er worden geen dakuitbouwen toegestaan.
- Er kan slechts één bijgebouw toegestaan worden met een maximale oppervlakte van 50m². Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. Er kan geopteerd worden voor een carport of voor een gemetste of houten garage. In alle gevallen dient er op de perceelsgrens een gemetste wachtgevel voorzien te worden.
- De kroonlijsthoogte van de garage op het aanpalend perceel rechts dient gevolgd te worden voor de bijgebouwen.
- Enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten.
- Zonnepanelen in de dakvlakken zijn toegestaan.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake privé – verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Intergem of raadpleegbaar op de website via www.intergem.be

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gewestelijke stedenbouwkundige 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 vijftientwintig 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gewaamerkt 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 gewaamerkt 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 gewaamerkt 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gewestelijke stedenbouwkundige 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 gewestelijke stedenbouwkundige 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

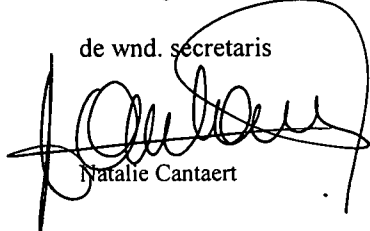
Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

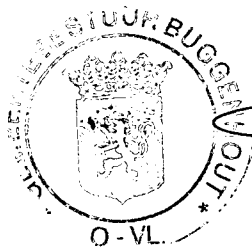
Mededeling

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, Woonbelied en Onroerend Erfgoed. 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 wnd. secretaris


Natalie Cantaert

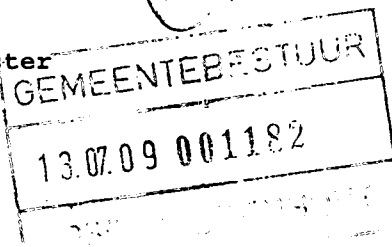


de burgemeester,


Tom Van Herreweghe



Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
Nieuwstraat 2
9255 BUGGENHOUT



uw kenmerk
42004/4725/V/0800/1
vragen naar/e-mail
Kathleen Van Hecke
kathleen.vanhecke@rwo.vlaanderen.be
bijlage: dossier

ons kenmerk
5.00/42004/1299.1
telefoonnummer
09-265 45 51

uw brief van
24-06-2009
datum

F 9 JUL 2009

Betreft : ADVIES INZAKE ART. 43: VERKAVELINGSAANVRAAG

aanvrager(s) Van Praet - Pletinck, Hoefsmidstraat nr.25 te LONDERZEEL
:
onderwerp: het verkavelen van grond in twee loten
ligging: Stenestraat 72 te 9255 BUGGENHOUT
kadastraal: 1 ° afd., sectie D , nummer(s): 625K2 BUGGENHOUT

Mevrouw, Mijnheer,

Op 26/06/2009 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 18 mei 1999, 26 april 2000, 19 juli 2002 en 21 november 2003)

OVERWEGEND GEDEELTE

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 2 loten, bestemd voor halfopen bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan DENDERMONDE (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 noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

Afwijkingsbepalingen

///

VERORDENINGEN

///

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

///

EXTERNE ADVIEZEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bracht op 23-06-2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en zijn wijziging, nl.

- Aanvragen in functie van nieuwe verkavelingen of verkavelingswijzigingen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

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

Evaluatie bezwaren

///

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

///

HISTORIEK

///

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

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 bij het dossier gevoegd dienen te worden aangevuld en/of gewijzigd a.v.;

- de aanvullende wijzigende voorwaarden, opgelegd door het college, dienen strikt te worden nageleefd.
- enkel ééngesinswoningen zijn toegelaten.
- zonnepanelen in de dakvlakken zijn toegestaan.

Hoogachtend,

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

de gewestelijke stedenbouwkundige
ambtenaar,

Ir. M. Odeu
Ingenieur



Overtreding	<ul style="list-style-type: none"> • werken reeds uitgevoerd : ja, volledig / ja, deels / neen • bouwovertreding vastgesteld op (datum) : • door : nr R.O. : vonnissen / arrest: datum :
Vroegere dossiers op perceel of in omgeving	
Korte samenvatting advies college	Gunstig in zitting van 23/06/2009
Gemotiveerd advies van het schepencollege	<p>Gunstig advies mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De loten kunnen pas vervreemd of bebouwd worden nadat alle bestaande bebouwing afgebroken werd. Hiervoor dient een afzonderlijke bouwaanvraag ingediend te worden. • De bouwvrije stoken dienen overal min. 3m50 te bedragen. • De bouwlijn wordt genomen op 9m uit de rooilijn gemeten ter hoogte van de perceelsgrens tussen de beide loten. De bouwlijn staat loodrecht op deze perceelsgrens. • De pas van de onderste inkomdorpel ligt op max. 0.35m boven de pas van de voorliggende weg of op max. 0.35m boven het maaiveld. • Er dient het volgende verplichte gabariet gevolgd te worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ de kroonlijsthoogte bedraagt 6m (bovenkant onderste inkomdorpel tot bovenkant kroonlijsthoogte); ○ de dakhelling op het hoofdgebouw bedraagt voor- en achteraan 45°; ○ een mogelijke aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak (KH: 3m10); ○ de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max.17m op lot 1 en max. 16m op lot 2; ○ De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max.12 m; ○ Er worden geen dakuitbouwen toegestaan. • Er kan slechts één bijgebouw toegestaan worden met een maximale oppervlakte van 50m². Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. Er kan geopteerd worden voor een carport of voor een gemetste of houten garage. In alle gevallen dient er op de perceelsgrens een gemetste wachtgevel voorzien te worden. • De kroonlijsthoogte van de garage op het aanpalend perceel rechts dient gevolgd te worden voor de bijgebouwen. • De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake privé – verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Intergem of raadpleegbaar op de website via www.intergem.be <p>De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing. Volgens het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978) ligt het perceel voor de eerste 50m in woongebied met landelijk</p>

karakter. De achterliggende zone is gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg in de kern van Opstal.
 De bekendmaking van de aanvraag is geschied overeenkomstig de voorschriften van artikels 5 en 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingaansvragen.
 Er werden geen mondelinge of schriftelijke bezwaren ingediend (zie bijlage).
 De woningen worden ingeplant op 8 à 10m uit de rooilijn. De percelen hebben een oppervlakte begrepen tussen 8a15ca en 8a 45ca. De bouwdiepte bedraagt 20m op het gelijkvloers. Er wordt een bijgebouw voorzien in de tuinstrook.
 Gelet op de inplanting van de woningen op de aanpalende percelen.
 Overwegende dat op deze manier een mooie overgang wordt gecreëerd tussen de woningen in de Stenenstraat en die in de Meir.
 Overwegende dat de percelen voldoende breed zijn om een bouwvrije strook van 3m50 te vrijwaren.
 Overwegende dat er een voldoende ruime tuinstrook bewaard blijft bij elke woning.
 Overwegende dat een bijgebouw kan beschouwd worden als een normale accommodatie bij een bestaande vergunde woning.
 Gelet op de inplanting van het bijgebouw op het aanpalend perceel rechts.
 Overwegende dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door halfopen en open bebouwingen.
 Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Intergem d.d.20/04/2009.
 De plaatselijke aanleg wordt niet geschaad. De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden, de aanvraag kan dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden mits voldaan wordt aan de bovenvermelde voorwaarden.

Opmerkingen

HANDTEKENING

Verzendingsdatum 24 juni 2009

handtekening

naam Bart Biesemans
secretaris

Tom Van Herreweghe
burgemeester

