



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 13 juli 2009

Aanwezig: de heren en dames

Provincie
OOST-VLAANDEREN

Patrick Hoste, *Burgemeester wvd*,

Arrondissement GENT

Dirk De Smul, Tony Andries, Martine Bergez, Birger Quintyn,
Philippe Verleyen en Bieke De Neve, *Schepenen*;

Gemeente 9880 AALTER

en Luc Jolie, *Gemeentesecretaris*.

Betreft : Wijziging van de verkavelingsvergunning formulier L

Dossiernummer : 20093/13/2007

Dossiernummer ROHM :

Het College van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door BVBA LS-Construct, IJzerstraat 19 , 9880 Aalter ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 23/06/2008 door het Schepencollege aan LS-Construct, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 5.00/44001/1127.1.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 26/01/2009.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Drogenbroodstraat ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B nr. 655 N, sectie B nr. 655 Z2, sectie B nr. 650 F, sectie B nr. 655 S2, sectie B nr. 655 W2.

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.

Het perceel is gelegen volgens het gewestplan Eeklo-Aalter in een woonzone.

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

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en 0 eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend.

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 2 bezwaarschriften ingediend.

Het College van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 06 juli 2009. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

Gunstig, Het ingediende verkavelingsaanvraag dossier 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 de aanvraag zoals opgebouwd door het College burgemeester en schepenen.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag:

Verkavelingswijziging: verbreden van de wegenis en de ontsluiting van lot 7.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

De aanvraag is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB van 24 maart 1978) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 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:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverleningen, 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 ruimte, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is eveneens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de gevraagde wijziging.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

Nihil

Verordeningen:

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing

Andere zoneringsgegevens:

Nihil

Externe adviezen:

Het advies van de Brandweer werd ingewonnen. Op 1 maart 2009 werd een gunstig advies verleend.

Het openbaar onderzoek: wettelijke bepalingen:

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren:

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

Het eerste bezwaarschrift betreft de volgende aspecten:

- 1) de lotenconfiguratie 26-27-28 kan niet worden aanvaard; slechts twee bouwlotten in dit blok zijn aanvaardbaar
- 2) aanbouwen van een carport aan het eigendom van de bezwaarindiener
- 3) aanleg wegenis en aanplantingen ter hoogte van eigendom bezwaarindiener wordt niet aanvaard; aanplantingen dienen te gebeuren op 0,5m van de perceelsgrens
- 5) grens van de verkaveling is niet correct
- 6) eigendom van de bezwaarindiener moet palen aan de openbare weg
- 7) bezwaarindiener moet kosteloos kunnen aansluiten op het rioleringsnet zowel voor oppervlaktewater als rioolwater
- 8) ondergronds brengen van de nutsleidingen

Het bezwaarschrift wordt enkel bijgetreden wat betreft de aanplantingen ter hoogte van het eigendom van de bezwaarindiener. Daarom wordt afgezien van de aanplant van een haag. De zone tussen de openbare weg en het eigendom van de bezwaarindiener dient aangelegd te worden in grastegels.

Wat betreft de bouwlotten 26-27-28 wordt de bouwhoogte beperkt tot 4m (maximum 1 bouwlaag). Op lot 26 dient de inplanting van een carport te gebeuren op 1m van de perceelsgrens.

De andere elementen worden niet bijgetreden. Het behoort tot de bevoegdheid van de ontwerper om correcte verkavelingsplannen in te dienen met aanduiding van de juiste eigendomsstructuur. De aansluiting van het aanpalende eigendom en het ondergronds brengen van de nutsleidingen is niet van stedenbouwkundige aard. Het ondergronds brengen van de nutsleidingen behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Een tweede bezwaarschrift heeft betrekking op het aanplanten van een haag tussen de openbare weg en het eigendom van de bezwaarindiener en het bestaan van een erfdienstbaarheid op het eigendom van de bezwaarindiener ten voordele van achterliggende eigendom. De bestaande erfdienstbaarheid dient opgeheven te worden en een rechtstreekse toegang dient gegeven te worden tov de nieuw aan te leggen weg.

Wat betreft het aanplanten van de haag wordt verwezen naar de evaluatie van het eerste bezwaar. De haag wordt niet aangeplant en vervangen door grasdallen.

Wat betreft het nemen van toegang tot de nieuw aan te leggen weg dient de bezwaarindiener contact te nemen met de verkavelaar. Tussen de openbare weg en het eigendom van de bezwaarindiener ligt een strook grond dat eigendom blijft van de verkavelaar.

Evaluatie van de bezwaren:

Nihil

Richtlijnen en omzendbrieven:

Nihil

Historiek:

Op 23 juni 2008 werd de verkavelingsvergunning verleend voor de aanleg van een nieuwe verkaveling langsheen de Drogenbroodstraat.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De verkaveling is gelegen ten noorden van het centrum van Aalter. De omgeving kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwingsgraad. Voorliggende verkaveling heeft betrekking op een tot op heden onbebouwd perceel gelegen in woongebied. De verkaveling voorziet de aanleg van nieuwe wegenis waarlangs woningbouw in open tot gesloten bouwverband wordt voorzien.

De Gemeenteraad stelde op 27 december 2007 het tracé van de nieuw aan te leggen weg vast. Het wegenistracé is evenwel breder dan de wegenis aangegeven op het goedgekeurde verkavelingsplan. Voorliggende aanvraag betreft dan ook een wijziging van het verkavelingsplan wat betreft de wegenis. Het wijzigen van de wegbreedte heeft ook zijn gevolgen op de de voortuinstroken van de bouwloten 11 tem 17 en 1 tem 5. De wijziging betreft ook de mogelijk voor lot 7 om toegang te nemen tot de drogenbroodstraat.

Voor alle bouwloten worden de opritten op het verkavelingsplan vastgelegd. Ook de te plaatsen afsluitingen en groenaanplantingen worden op het verkavelingsplan vastgelegd.

De verkavelingswijziging werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. De Gemeenteraad nam op 20 april 2009 kennis van de ingediende bezwaren.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Gelet op de ligging van de verkaveling volgens het gewestplan Eeklo-Aalter in woongebied is de gevraagde wijziging principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan;

Overwegende dat de beoogde wijziging geen afbreuk doet aan het eigenlijke opzet van de verkaveling, nl de aanleg van nieuwe wegenis waarlangs ééngesinswoningen worden gebouwd;

Overwegende dat voorliggende verkavelingsontwerp nog steeds verenigbaar blijft met de bebouwing in de omgeving;

Overwegende dat de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning van 23 juni 2008 behouden blijven:

- handelsactiviteiten worden niet toegelaten; enkel beperkte oppervlakte van 50m² voor een vrij beroep of een dienst op voorwaarde dat woonfunctie aanwezig blijft in het gebouw
- de kroonlijsthoogte voor loten 26-27-28 dient beperkt te blijven tot 4m
- voor lot 26 inplanting carport op 1m van de rechterperceelsgrens
- de voorwaarden opgenomen in de overeenkomst tussen de verkavelaar en de gemeente van 20 juni 2008 zijn strikt te volgen
- de groenzone tussen de openbare weg en de eigendommen 655b3, 655l en 655/02f is aan te leggen met grasdallen (geen aanplanting met een beukenhaag)
- de loten 8, 9, 10 en 11 kunnen geen toegang nemen tot de drogenbroodstraat.

Overwegende dat voorliggend verkavelingsplan ook de nodige groenaanplantingen oplegt; dat met betrekking tot de groenaanplantingen de volgende voorwaarden toegevoegd worden:

dubbele hagen met daartussen een afsluiting in draad. (bv. Beukhaag), volgens aanduiding groenplan; vooraan max 1m hoog; in e achtertuin max 1m80 hoog; de aan te planten haag dient een carpinus betulus te zijn. Volgende plantmaten zijn bindend: vooraan plantmaat 60/80 met blote wortel; achteraan plantmaat 100/125 blote wortel; rond de elektriciteitscabine plantmaat 100/125; Blok van Carpinus errond

Toegangsweg in zelfde materiaal als deze van de opritten

In de bouwvrije strook volgens aanduiding op groenplan aanplant van bomen.
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek waarbinnen twee bezwaarschriften ingediend werden; dat slechts één van de bezwaarschriften bijgetreden wordt zoals aangegeven in de evaluatie van de bezwaarschriften;
Gelet op de Gemeenteraadsbeslissing van 27 december 2007 houdende de vaststelling van het wegtracé;
Gelet op de Gemeenteraadsbeslissing van 20 april 2009 houdende de kennisname van de bezwaarschriften;
Gelet op artikel 55 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Waterparagraaf:

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Algemene conclusie:

Het College van burgemeester en schepenen verleent een gunstig advies en stuurt de aanvraag door aan de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 juli 2009 HET VOLGENDE:

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

1° de volgende voorwaarden na te leven :

- handelsactiviteiten worden niet toegelaten; enkel een beperkte oppervlakte van 50m² voor een vrij beroep of een dienst op voorwaarde dat woonfunctie aanwezig blijft in het gebouw
- de kroonlijsthoogte voor loten 26-27-28 dient beperkt te blijven tot 4m
- voor lot 26 inplanting carport op 1m van de rechterperceelsgrens
- de voorwaarden opgenomen in de overeenkomst tussen de verkavelaar en de gemeente van 20 juni 2008 zijn strikt te volgen
- de groenzone tussen de openbare weg en de eigendommen 655b3, 655l en 655/02f is aan te leggen met grasdallen (geen aanplanting met een beukenhaag)
- de loten 8, 9, 10 en 11 kunnen geen toegang nemen tot de Drogenbroodstraat.
- groenaanplantingen zoals aangeduid op het verkavelingsplan zijn strikt te volgen: een dubbele haag met daartussen een afsluiting in draad. (bv. beukhaag); vooraan max 1m hoog, in de achtertuin max 1m80 hoog. De aan te planten haag dient een Carpinus betulus te zijn. Volgende plantmaten zijn bindend: vooraan plantmaat 60/80 met blote wortel, achteraan plantmaat 100/125 blote wortel, rond de elektriciteitscabine plantmaat 100/125; aanplant van een blok van Carpinus rond de elektriciteitscabine
- toegangsweg in zelfde materiaal als deze van de opritten
- bomen: in de bouwvrije strook volgens aanduiding op groenplan

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

De Gewestelijk stedenbouwkundig 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 vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de Gewestelijk stedenbouwkundig 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 voorbereidselen 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 Gewestelijk stedenbouwkundig 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

Art. 130. §1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegebouwwerken, 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 College in beroep komen bij de Bestendige Deputatie. (...) De Bestendige Deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het College van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de Gewestelijk stedenbouwkundig 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 Gewestelijk stedenbouwkundig 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.

Aalter, 13 juli 2009
Namens het Schepencollege,

De Gemeentesecretaris,
Luc Jolie

De Burgemeester wnd,
Patrick Hoste

Voor eensluidend uittreksel :
Op bevel :

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester wnd.,

Luc Jolie

Patrick Hoste

