

Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeente Zomergem

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 11.12.2006

Aanwezig : **Jo De Coninck: Burgemeester-Voorzitter**
Guy De Neve, Ignace Van Belle, Kris Mattheeuws, Dirk Batsleer: Schepenen
Eddy De Mits: Secretaris

Ref. Gemeente : VK- 44080/5861/V/2006/129
Dossier Agentschap R.O. 5.00/44080/571.3

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **DE DOBBELAERE kinderen** met als adres **Ronselestraat(RON) 14 9930 Zomergem** , ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **29 september 2006**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Daalmen 9930 Zomergem** en met als kadastrale omschrijving **ZOMERGEM 1 AFD (ZOMERGEM), sectie A, nr(s) 0663c, 661**.

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 Eeklo-Aalter , vastgesteld op datum van 24/03/1978 bij besluit van Koning is woongebied met landelijk karakter.

Het college heeft op 6 november 2006 volgend advies uitgebracht:

“Beknopte beschrijving van de aanvraag

Verkavelen grond in 2 loten (heraanvraag vervallen verkaveling)

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan EEKLO – AALTER (KB 24/03/1978) gelegen in een 50 m woongebied met landelijk karakter met achterliggend groengebied .

In woongebied met landelijk karakter gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + art.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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn 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.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De bestaande gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen blijven van toepassing op de aanvraag.

Andere zoneringsgegevens

///

Externe adviezen

Er dienen geen andere externe adviezen opgevraagd te worden.

Het Openbaar Onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder het besluit van de Vlaamse regering van 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, i.c. art. 3§4.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 04/10/2006 tot 03/11/2006. Er werden geen bezwaren ingediend.

Evaluatie bezwaren

///

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

- 01/03/1993: verkavelingsvergunning

- 22/06/1998: heraanvraag verkavelingsvergunning, ondertussen vervallen

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in 2 loten voor open bebouwing. Het betreft een heraanvraag van een verkaveling die reeds vergund werd op 22/06/1998 doch die ondertussen vervallen is. De loten zouden een oppervlakte hebben van 912 m² en 930 m², met een breedte aan de straatzijde van telkens 18,00 m. De bouwvrije zijdelingse stoken zouden 4,00 m bedragen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er is geen goedgekeurd plan van aanleg van toepassing, zodat het de bevoegdheid van de overheid blijft om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede plaatselijke aanleg, conform de bestemming gegeven in het gewestplan, i.c. woongebied met landelijk karakter.

Volgende vaststellingen worden gemaakt:

- Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.
- Het betreft een heraanvraag van een vervallen verkaveling.
- De verkavelingsvoorschriften omvatten de voorschriften uit de verkaveling goedgekeurd op 22/06/1998, aangevuld met de voorwaarden uit het toenmalig advies van de gemachtigd ambtenaar.
- Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de aanvraag
- De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.”

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 gemachtigd ambtenaar, uitgebracht op 01/12/2006. Het advies luidt als volgt:

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. Bijgevolg wordt deze aanvraag 'Gunstig' geadviseerd. Mits uitsluiting van de loten 1B en 2B uit de verkaveling gezien de ligging in het groengebied.

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

Het college blijft bij haar advies dd. 06/11/2006 en kan het hierboven vermeld eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bijtreden. Dit advies wordt ook als haar standpunt beschouwd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 december 2006 HET VOLGENDE:

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

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

2° de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van 15 oktober 1968 van de gemeenteraad na te leven

- alle aanlegkosten van de openbare nutsvoorzieningen (zijnde electriciteit, openbare verlichting, T.V-distributie, gas en water) ten laste te nemen en uit te voeren vooraleer er bouwvergunningen kunnen verleend worden
- vooraleer er bouwvergunningen kunnen verleend worden dienen de rioleringswerken uitgevoerd zijn.

3° De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de

distrietbeheerder Imewo voor electriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven.

Deze reglementen zijn te raadplegen op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imewo.be.

Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder.

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. 44 Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 57 en 58 van dit decreet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Vlaamse regering krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

(...)

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college en geeft daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens een bouwvergunning schorsen wanneer hij van oordeel is dat de overeenkomstig de bouwvergunning of het bijbehorende dossier geplande werken, handelingen of wijzigingen een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Vlaamse regering heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan van aanleg of het opmaken van een bijzonder plan van aanleg strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens de bouwvergunning schorsen, die hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een voorlopig vastgesteld ontwerp van streek- of gewestplan.

(...)

Binnen 40 dagen na kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft de vernietiging binnen de termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

(...)

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 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 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 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 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 nalatenschapverdeling 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 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 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.

Aldus vastgesteld in voormelde zitting.

Namens het College,
In opdracht :

De Secretaris,

Eddy De Mits



De Burgemeester,

Jo De Coninck