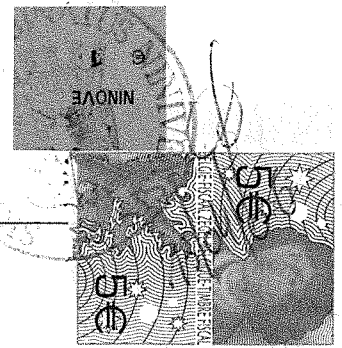


Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeente Ninove



**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 12/01/2006**

Ref. Gemeente : VK- 41048/964634/V/2005/73

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **Mijnheer De Rouck Willy** met als adres **Stationsstraat(HA) 39 9450 Haaltert**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **22/09/2005**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Pollare-Dorp 71 9401 Pollare (Ninove)** en met als kadastrale omschrijving **NINOVE 8 AFD (POLLARE), sectie A, nr(s) 0065X, 0065Z, 0069K, 0069N**.

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 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 gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **5 januari 2006** .

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

In bijlage kopij van het advies van de gemachtigde ambtenaar ref. 5.00/41048/1680.2

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

GUNSTIG

- de voorwaarde gesteld in het advies van het College is na te leven
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0.35m erboven
- de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 5.60m en 6m
- afritten naar ondergrondse garages zijn verboden
- buiten de vermelde gebouwen zijn alle vergunningsplichtige handelingen en werken verboden
- de verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van het lot 4 betreft, slechts uitvoerbaar nadat het op het ontwerpplan aangeduide te slopen gebouw effectief is afgebroken. Zolang deze slopingswerken niet zijn voltooid mag het lot 4 niet verkocht of vervreemd worden en kan er geen gebouw worden opgericht op basis van deze verkaveling.

De gemachtigde ambtenaar heeft volgende voorwaarden verbonden aan het advies :

- de voorwaarde gesteld in het advies van het College is na te leven
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0.35m erboven
- de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 5.60m en 6m

- afritten naar ondergrondse garages zijn verboden
- buiten de vermelde gebouwen zijn alle vergunningsplichtige handelingen en werken verboden
- de verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van het lot 4 betreft, slechts uitvoerbaar nadat het op het ontwerpplan aangeduide te slopen gebouw effectief is afgebroken. Zolang deze slopingswerken niet zijn voltooid mag het lot 4 niet verkocht of vervreemd worden en kan er geen gebouw worden opgericht op basis van deze verkaveling.

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

Gelet op de ligging in woongebied met landelijk karakter;
 Gelet op de aanvraag voor het verkavelen perceel in 1 lot voor halfopen bebouwing en 2 loten voor gesloten bebouwing;
 Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;
 Overwegende dat een eerdere aanvraag werd geweigerd als gevolg van een bezwaar ingediend door de eigenaars van loten 3,4 en 5 (verkaveling had toen enkel betrekking op lot 1 en 2);
 Overwegende dat ditmaal een voorstel door beide eigenaars wordt gegeven;
 Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt;
 Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
 Gunstig mits:
 Loten zijn enkel voor ééngesinswoning bestemd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12/01/2006
 HET VOLGENDE: Vergunning

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is
Loten zijn enkel voor ééngesinswoning bestemd

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

- de voorwaarde gesteld in het advies van het College is na te leven
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0.35m erboven
- de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 5.60m en 6m
- afritten naar ondergrondse garages zijn verboden
- buiten de vermelde gebouwen zijn alle vergunningsplichtige handelingen en werken verboden
- de verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van het lot 4 betreft, slechts uitvoerbaar nadat het op het ontwerpplan aangeduide te slopen gebouw effectief is afgebroken. Zolang deze slopingswerken niet zijn voltooid mag het lot 4 niet verkocht of vervreemd worden en kan er geen gebouw worden opgericht op basis van deze verkaveling.

Het Schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op :
Loten zijn enkel voor ééngesinswoning bestemd

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. 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 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 vijftig 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 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 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.

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 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 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 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.

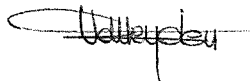
Mededeling

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 :

Vr. De Secretaris, I.O.

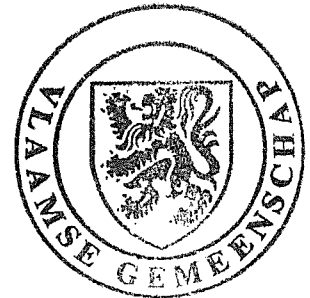
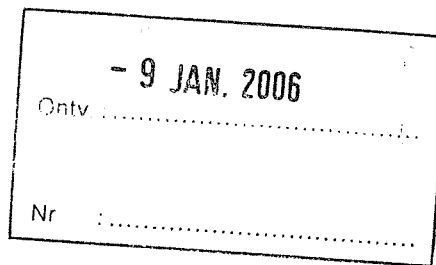


Veerle Van Der Heyden, Stedebouwkundige

De Schepen van Ruimtelijke Ordening en
Huisvesting,



Freddy Van Eeckhout



Het College van Burgemeester
en Schepenen

Centrumlaan 100
9400 NINOVE

uw kenmerk
41048/964634/V/2005/73
vragen naar/e-mail
Jozef Buyl
jozef.buyl@lin.vlaanderen.be
bijlage: plan(nen)

ons kenmerk
5.00/41048/1680.2
telefoonnummer
09-2654514

uw brief van
25.11.2005
datum

- 5 JAN 2006

Betreft : **ADVIES INZAKE ART. 43 : VERKAVELINGSAANVRAAG**

aanvrager(s): DE ROUCK Willy met als adres Stationsstraat nr.39 te 9450 Haaltert
onderwerp: Verkavelen van gronden met het oog op woningbouw
ligging: Pollare-Dorp te 9400 NINOVE (Pollare)
kadastraal: NINOVE 8° afd., sectie A, nummer(s): 65X, 65Z, 69K, 69N

Geacht College,

Op 29/11/2005 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

Verkavelen van gronden met het oog op woningbouw.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een 50m woongebied met landelijk karakter.

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).

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 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

///

VERORDENINGEN

///

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

///

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 10.11.2005 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden ingevolge art.109 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd(en) geen bezwaarschrift(en) ingediend.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

///

HISTORIEK

Een verkavelingsontwerp voor het verdelen van een deel van de in huidig voorstel bedoelde gronden werd geweigerd om reden van een gegrond bevonden bezwaar.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De gronden situeren zich aan de rand van de dorpskern van Pollare en zijn gelegen in binnen een lint van vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Op de linker en rechterperceelsgrens van de gronden in aanvraag staat een halfopen woning. Voorgesteld wordt om de gronden tussen beide woningen te verdelen in 3 loten. Beide woningen die eveneens een lot vormen worden uit de verkaveling gesloten (lot 1 en 5). Lot 2 wordt bestemd voor halfopen bebouwing en loten 3 en 4 voor gesloten bebouwing waarbij de woning op lot 4 aansluit bij de aangebouwde garage van het huis op lot 5.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag werd ingediend door de eigenaars gevestigd op lot 1 en 4

Overwegende dat de verdeling van de eigendommen i.f.v. het voorgesteld aantal huiskavels geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving

Overwegende dat de oppervlakte en de afmetingen van het deel tussen huis nr. 65 en 71 toelaten de tussenliggende gronden te verdelen in 3 volwaardige huiskavels

Overwegende dat de verdeling van die vrije ruimte evenwichtig is

Overwegende dat het verkavelingsontwerp voorziet in een aanvaardbare ordening voor de 5 loten

Overwegende dat bij sloping van woning nr. 65 de mogelijkheid wordt gecreëerd voor een halfopen bebouwing die kadert in de bebouwde toestand van het daaraan rechts aanpalende perceel

Overwegende dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften toelaten woningen op te richten die naar volume en vormgeving verenigbaar zijn met de omliggende bebouwing

ALGEMENE CONCLUSIE

Het verkavelingsvoorstel is voor vergunning vatbaar.

BESCHIKKEND GEDEELTE**ADVIES**

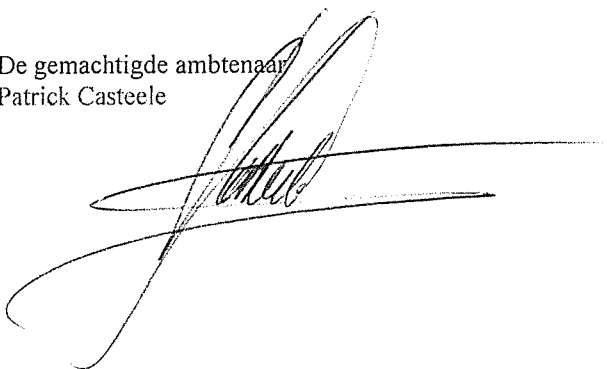
Gunstig

VOORWAARDEN

- de voorwaarde gesteld in het advies van het College is na te leven
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0.35m erboven
- de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 5.60m en 6m
- afritten naar ondergrondse garages zijn verboden
- buiten de vermelde gebouwen zijn alle vergunningsplichtige handelingen en werken verboden
- de verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van het lot 4 betreft, slechts uitvoerbaar nadat het op het ontwerpplan aangeduide te slopen gebouw effectief is afgebroken. Zolang deze slopingswerken niet zijn voltooid mag het lot 4 niet verkocht of vervreemd worden en kan er geen gebouw worden opgericht op basis van deze verkaveling.

Hoogachtend,

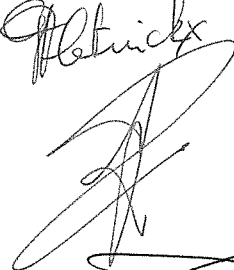
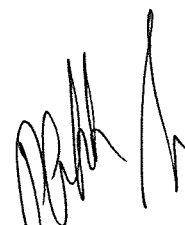
De gemachtigde ambtenaar
Patrick Castele



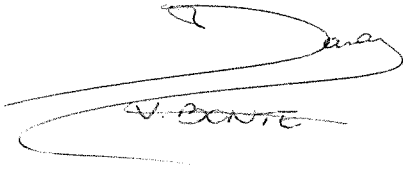
Getekend "Ne Van der" als bijlage aan een a.o. verleden voor notaris Ingrid Evenspoel, te Ninove, op 15 mei 2008

Elise Sersooij



Geregistreerd te Ninove **22 MEI 2006**
zeven bladen *geu* verzendingen.
Boek 65 blad 15 vak 01
Ontvangen: vijftieng euro
De a.a. inspectie: *a.i.*



V. BONTÉ

K. Daman

STAD NINOVE



DIENST
RUIMTELIJKE ORDENING
EN
HUISVESTING

Ninove, 10 APR. 2006
Centrumlaan, 100

Aan

*Notaris Evenepoel
Centrumlaan 48
9400 NINOVE*

Uw ref : Pletinckx
Onze ref : -1.777.81
RO/VVDH/V/73/2005

ATTEST

Ondergetekende Van Eeckhout Freddy, schepen van ruimtelijke ordening, bevestigt hierbij dat aan de verkavelingsvoorwaarden voor de gronden gelegen te 9401 Pollare, Pollare-dorp, kadastraal gekend als 8° afd. Sie A nr. 65x en z, 69k en n, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 12 januari 2006, is voldaan.



Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte
verleden voor notaris Ingrid Evenepoel,
te Ninove, op 15 mei 2006

Ninove, 06 april 2006

Freddy VAN EECKHOUT
Schepen van Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Patrimonium

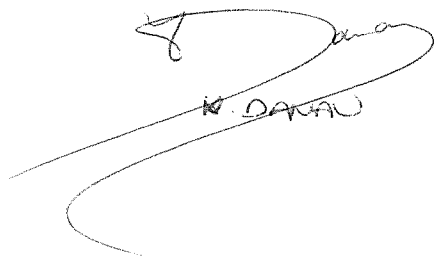
Elise Seesoom
Pletinckx
Pletinckx

Uw correspondent : Veerle Van der Heyden -
Stedenbouwkundige
Tel : 054/31.32.98

Tel : 054/31.32.33

Fax : 054/32.38.49

Geregistreerd te Nimove **22 MEI 2006**
één bladen ~~geen~~ verzendingen
Boek 65 blad 15 vak 014
Ontvangen: vijftwintig euro
De e.a. inspecteur: *gi*


N. DAKAU