

## GEMEENTEBESTUUR DIEPENBEEK

### VERKAVELINGSVERGUNNING V0831

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Market Luc, met als adres Varkensmarkt 8, 3590 Diepenbeek ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 2013/06/05, werd ontvangen op 2013/06/05

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2013/06/11.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vlierstraat ZN, 3590 Diepenbeek en met als kadastrale omschrijving .Sie I nrs 873a/deel, 872a/deel en 860n/deel.

Het betreft een aanvraag tot VERKAVELEN IN 2 OPEN BOUWPERCELEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten:

#### externe adviezen

Infrac

2013/06/21 - offerte 0020042589 - gunstig

VMW

2013/07/01 - watergroep - gunstig

#### advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

#### Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk.(K.B.3/04/1979);

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in een woongebied;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

#### Ruimtelijke context

De voorliggende weg is een gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit open bebouwingen, enerzijds in een ouder bouwlint aan de Kempenstraat, anderzijds in een zeer recente wijk van duurzame woningen gebouwd vanaf 2005.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van de betreffende gronden aan de Vlierstraat, kadastraal gekend als Sie I, nrs. 872A, 873A, 860N in 4 loten.

#### Aanvraag:

-De voorgestelde woondichtheid bedraagt 16 woningen per hectare.

-Het terrein wordt verkaveld in twee open bouwloten (lot A van 6a 21ca en lot B2), één lot B1 dat gevoegd wordt bij lot B2 en zo een bebouwbaar lot van 4a 85ca vormt (en lot B genoemd zal worden) en één lot C dat verkocht wordt aan de rechts aanpalende eigenaar van Vlierstraat nr. 16.

#### Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;

\*2 aanpalende eigenaars werden aangetekend aangeschreven doch gaf dit geen aanleiding tot schriftelijke of mondelinge opmerkingen of bezwaren.

\*6 aanpalende eigenaars hebben de aanvraag mee ondertekend.

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

#### Externe en interne adviezen

///

#### Nutleidingen - riolering

\*Infrac: elektriciteit – aardgas - teledistributie: advies ontvangen 21/06/2013: *'Er zijn uitbreidingen aan het net vereist volgens offerte 0020042589 twv 2284,00 euro'*

\*Infrac: riolering: advies ontvangen op 01/07/2013: *'De aangesloten vloerpeilen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn. Keuring van privé-riolering is verplicht vanaf 01/07/2011'*

\*VMW: waterleiding: geen advies ontvangen dus wordt het geacht gunstig te zijn.

\*telefoon: nihil

#### Watertoets

\*Grondwater: matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

\*Infiltratie: niet infiltratiegevoelig

\*Overstroming: niet overstromingsgevoelig

\*Erosie: niet erosiegevoelig

Het voorgelegde project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt. Dat dit gecompenseerd moet worden door de plaatsing van hemelwaterputten, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

#### Beoordeling van de aanvraag:

Gelet op de aanpalende verkaveling Dorpheide ref. V0738 (2 fases), waar deze loten het straatbeeld afbouwen en waar de inplantingswijze en de bebouwingsmogelijkheden gelijklopend zijn;

Gezien het raadsbesluit van 7 februari 2000, aangepast op 25 november 2004 waarbij voor het hele grondgebied van de gemeente Diepenbeek, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5m op 3m gebracht werd;

Gezien het verkavelingvoorstel opgemaakt door landmeter - expert Luc Market dd 15/05/2013 dat twee open bouwloten voorziet van resp. ca. 13m en ca. 19,50m straatbreedte en met een gemiddelde diepte van 31,80m;

Gelet op het overblijvende lot C, nu nog eigendom van de gemeente Diepenbeek, dat zal worden aangekocht door de rechts aanpalende eigenaar Vlierstraat nr. 16 doch dat geen uitbreidings- of bouwmogelijkheden voor zijn perceel zal bieden;

Overwegende dat lot B het straatbeeld van woningen, ingeplant tegen de perceelsgrens, volledig volgt, en dezelfde bouwmogelijkheden maar ook beperkingen biedt als de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling V0738 fase 2;

Overwegende dat lot A een laatste inbreiding aan de bestaande voorliggende weg vormt, en met een rooilijn van 3,5m net toegankelijk is; dat het een ruimer lot betreft met een open bebouwing die niet tegen de zijdelingse perceelsgrens wordt ingeplant, dat aangepaste, ruimere voorschriften hier toelaatbaar zijn;

Gelet op het advies van Infrac, dat kosten oplegt, die ten laste zijn van de verkavelaar;

Gelet op de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, die niet volledig in overeenstemming zijn met de visie van de originele verkaveling en dus aangepast worden aan de gewenste normen en bouwmogelijkheden;

Gelet op het verkavelingreglement van cvba Infrac voor private verkavelingen e.d., goedgekeurd door de raad van bestuur van Inter – energa voor de activiteiten elektriciteit en gas op 12 februari 2008, door de raad van bestuur van Inter – media voor de activiteiten kabeltelevisie en glasvezelnetten op 4 maart 2008, door de raad van bestuur van IVEG voor de activiteiten elektriciteit en gas op 27 februari

2008 en door de raad van bestuur van WVEM voor de activiteiten elektriciteit, gas, kabeltelevisie en glasvezelnetten op 25 februari 2008;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met het geschetste wettelijk kader en bestaanbaar is met de goede ruimtelijke aanleg en dat de bestemming, de schaal en uitvoeringswijze in overeenstemming zijn met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

#### BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2013/10/29 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- de voorschriften opgesteld door het college van burgemeester en schepenen zoals bijgevoegd zijn als bindend te volgen;
- uitbreidingen van de nutsvoorzieningen volgens offerte van Infracx ref. 0020042589 ten laste van de verkavelaar zijn en dat de aanvrager dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Infracx;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

#### Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenshopsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

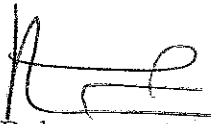
§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

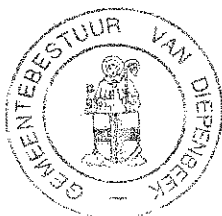
#### Mededeling

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 Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. 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.

Namens het college :

De secretaris,  
O. Jouek

  
De burgemeester,  
P. Hermans



# Gemeente DIEPENBEEK

## VOORSTEL TOT VERKAVELING

### 1e Afdeling Sectie I

**nrs. 873/a/deel, 872/a/deel, 860/n/deel**

Opgemeten door Luc Market, Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van eerste aanleg te Hasselt. Ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten LAN 04 0183 Gevestigd Varkensmarkt 8, 3590 Diepenbeek tel.: 011/33 10 86

e-mail: [info@market-bvba.be](mailto:info@market-bvba.be)  
[www.market-bvba.be](http://www.market-bvba.be)  
 Diepenbeek, 15/05/2013

### LEGENDE

☒ i.p. INSPECTIEPUT RIJOL

L.P.

☉ LICHTPAAL

x 10.000 PUNT HOOGTEMETING

WEGDEK K.W.S.-VERHARDING

BESTAANDE GEBOUWEN

ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET VERDIEPING

ZONE VOOR AANGEBOUWDE BUGEBOUWEN ZONDER VERDIEPING

BOOM

☐ B.P.S. BESTAANDE PAALSTEEN

-LOTEN B1 EN B2 VORMEN SAMEN 1 BOUWLOT VOOR HALF-OPEN BEBOUWING. LOT B1 DIENT AANGEKOCHT TE WORDEN VAN DE GEMEENTE DIEPENBEEK DOOR DE EIGENAAR VAN LOT B2

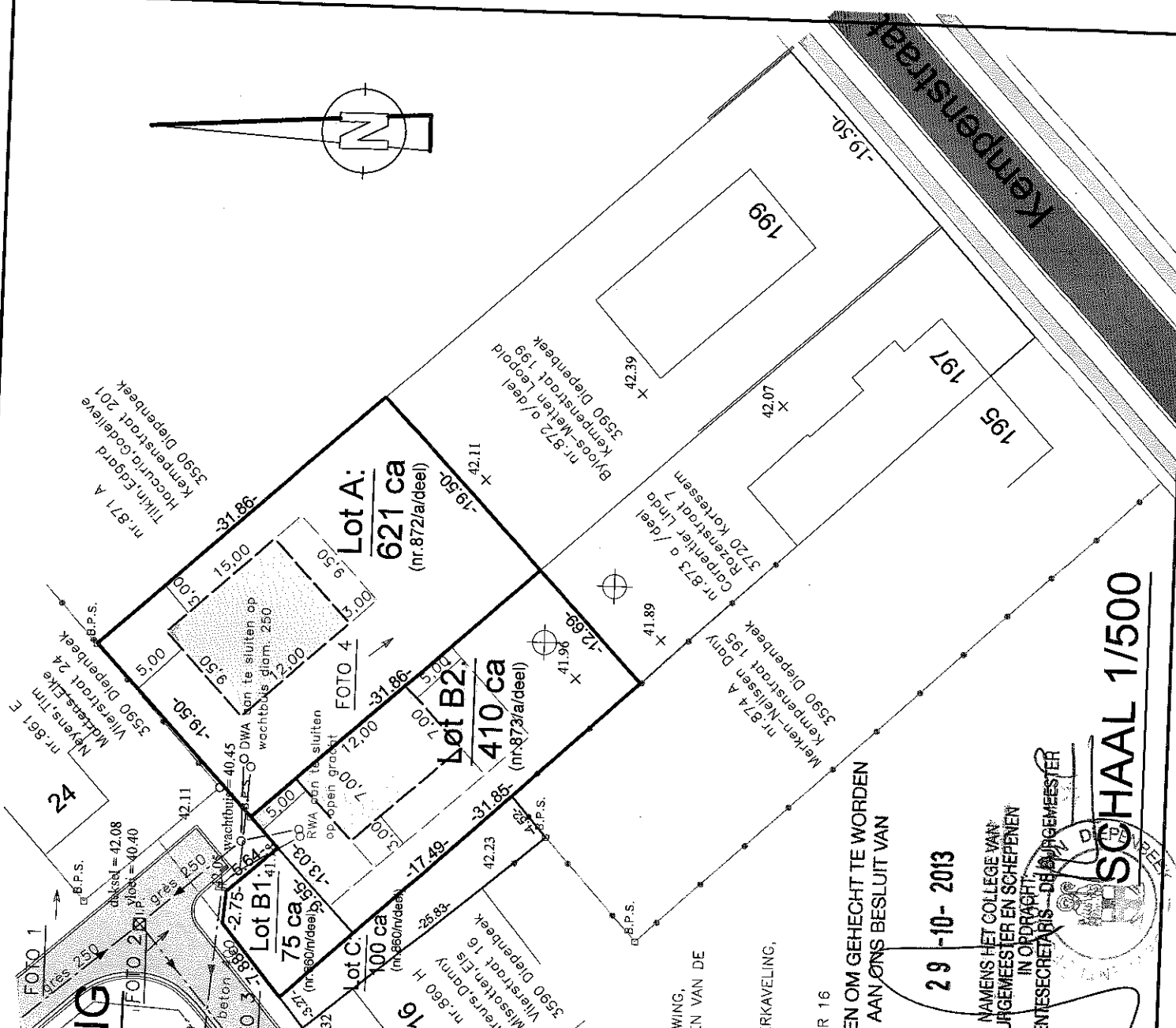
-LOT C IS NIET INBEGREPEN IN DE VERKAVELING, WORDT AANGEKOCHT VAN DE GEMEENTE DIEPENBEEK DOOR DE AANPALENDE EIGENAAR VAN WONING NR 16

GEZIEN OM GEHECHT TE WORDEN AAN ONS BESLUIT VAN

29-10-2013

NAMENS HET COLLEGE VAN  
 BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
 IN ONDRACHT

DE GEMEENTESCRETARIS - DE BURGEMEESTER



Dossier nr.: V0831  
Aanvrager: Luc Market – Vlierstraat

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde <b>zorgwoning</b> (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden.</p> <p>Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p><b>De hoofdbestemming: residentieel gebruik - eengezinswoning</b></p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf, zoals handel, distributie en horeca.</p> <p><b>De nevenbestemmingen</b>, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50% van de bebouwde gelijkvloerse vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p><b>Publiciteits- en naamborden</b> zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, max. 50% van de bebouwde gelijkvloerse vloeroppervlakte.</p> <p>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</p> <p>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

<p>De aangebouwde en vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met “aangebouwde” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p><b>Aangebouwde</b> bijgebouwen worden toegelaten in de zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Losstaande bijgebouwen worden niet toegelaten. Enkel 1 houten tuinhuisje of hok voor dieren met max.oppervlakte van 6m<sup>2</sup>.</p>
---	--

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 bouwloten voor open bebouwing.	<p>Lot A.: open bebouwing met verplichte bouwrijze zijtuinstroken</p> <p>Lot B: open bebouwing met blinde gevel tegen de noord-oostelijke perceelsgrens. Verplichte bouwrijze zijtuinstrook tegen zuid-westelijke grens.</p> <p>Autobergplaatsen moeten opgenomen worden in het hoofdvolume.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het hoofdvolume van lot B heeft de vaste afmetingen van 7m x 12m. De voorgevel op 5 m achter de rooilijn, behalve waar het verkavelingsplan een andere inplanting aangeeft..</p> <p>De eventuele vrijblijvende gevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen (volgens inplantingsplan).</p>



<p>omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De buurman mag geen gebruik maken van deze blinde gevel. Inzake dakdrop en dakafvoer moet ook rekening gehouden worden met de bepalingen van het BW art; 681.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen in de zone rond het hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan, met een max. van 50% van de op het verkavelingsplan voorziene oppervlakte..</p> <p>BIJZONDERHEDEN lot B: De gevel in de perceelsgrens wordt gebouwd met dezelfde materialen als de rest van de woning. In deze gevels mogen wel lichten maar geen zichten genomen worden, cq. art. 675-680 BW. Geen opengaande ramen of helder glas mogen in deze gevel voorzien worden.</p>
---	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de aard van de aanwezige verkaveling moet er gekozen worden voor twee bouwlagen.</p> <p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p>	<p><b>VOORGEVELBREEDTE</b> Maximum:9,50 m voor lot A, Minimum 7m verplicht voor lot B</p> <p><b>BOUWDIEPTE</b> <b>Vrijstaande bebouwing ( lot A)</b> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15m Bouwdiepte 1ste verdieping: maximaal 12 m</p> <p><b>Vrijstaande bebouwing (lot B)</b> Bouwdiepte gelijkvloers : verplicht 7m x 12m Bouwdiepte verdieping : verplicht 7m x 12m Uitbreiding zone voor aangebouwde bijgebouwen max. 50% te benutten.</p> <p><b>GABARIT</b> Bouwhoogte max. 7,5m</p>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen , moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Hoofdmateriaal : baksteen of andere volwaardige en duurzame gevelmaterialen</p> <p>Blinde gevel op lot B : de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels wordt uitgevoerd in dezelfde materialen dan de andere gevels.</p> <p><b>DAKVORM</b> Vrij</p> <p><b>DAKMATERIALEN</b> Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten in het dakvlak</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor aangebouwde bijgebouwen maakt integraal deel uit van het bouwvlak van de woning / hoofdgebouw.</p> <p>Losstaande bijgebouwen zijn niet</p>	<p><u>De inplanting</u> zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

toegelaten, enkel 1 houten tuinhuisje ofwel 1 houten hok voor dieren.	
---	--

## 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De oppervlakte van de aangebouwde bijgebouwen bedraagt 50% van de aangegeven zone op het verkavelingsplan voor lot B, voor lot A bedraagt dit 100%.  Dakvorm is vrij.	<u>Voor lot A:</u> Vrijstaand bijgebouw max. 20m <sup>2</sup> en nokhoogte max. 3m  <u>Voor lot B :</u> Vrijstaand bijgebouw max. 6m <sup>2</sup> , kroonlijsthoogte max. 2,5m en nokhoogte max. 3m

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform gemeentelijke verordening van 17 juni 1999 en het B.V.I.R. van 1 oktober 2004  Kelders mogen niet op de riolering worden aangesloten.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.  Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m<sup>2</sup> (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen). Inritten breedte maximum 3m (zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand).</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn verboden</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

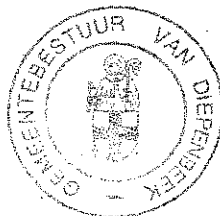
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Alle groenelementen zoals bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen <b>eventueel</b> vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 10m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p><u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop.</p> <p><u>AFMETINGEN</u> Draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter</p> <p>Betonplaten zijn verboden.</p>

Goedgekeurd tijdens zitting van het college van burgemeester en schepenen op

Gemeentesecretaris  
Omer Jouck



Burgemeester  
Patrick Hermans

29 OKT. 2013