

VERKAVELINGSVERGUNNING

Formulier J

Provincie VLAAMS-BRABANT

Arrondissement LEUVEN

Gemeente LUBBEEK

Vergadering op 21 oktober 2008

Aanvraagnr.: 2008 27

Dossiernr. Stedenbouw : 5.00/24066/1000033.1

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 2 juni 2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Tiensesteenweg(BIN) en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B nr. 173 E.

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.

~~(1) De inhoud van de aanvraag is strijdig met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.~~

~~(1) De verkavelingsaanvraag omvat~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen,~~

~~(1) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.~~

~~Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van het volgende beslist:~~

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 7 oktober 2008. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

Het ingediende verkaveling aanvraagdossier 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.

Het beschikkende gedeelte luidt ervan als volgt :

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

-mits naleving van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16/09/2008.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een perceel grond gelegen te Binkom, Tiensesteenweg, kadastraal gekend onder afdeling 2 sectie B nr. 173e.

De aanvraag omvat het creëren van zes loten voor half-open bebouwing.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

- Het bedoeld perceel is volgens het gewestplan Leuven, gelegen in het woongebied met landelijk karakter.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het vormen van residentiële bouwpercelen in een landelijk woongebied stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

- Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22/10/1996, inzonderheid artikel 43.

- Het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Verordeningen:

///

Andere zoneringsgegevens van het goed:

///

Externe adviezen :

1) De provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst mobiliteit en wegen bracht op 16/07/2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

Volgens het rooiplan in ontwerp bedraagt de breedte tussen de rooilijnen 20 m en is de zone van achteruitbouw bepaald op 6 m.

Bijgaande verkavelingsaanvraag wordt, voor wat de provincieweg betreft, gunstig geadviseerd onder de volgende voorwaarden:

- de woningen 1a tot en met 6a in te planten op minimum 15 m uit de as van de rijweg;

- rekening te houden met het provinciereglement d.d. 13/05/1948 voor het bouwen en aanplanten langs provinciewegen;

- de definitieve stedenbouwkundige aanvraag dient voor advies aan de dienst mobiliteit en wegen toegestuurd.

2) Aan Riobra werd advies gevraagd op 05/06/2008. Conform het verkavelingsreglement van Riobra en na een redelijke termijn van 60 dagen wordt dit advies geacht gunstig te zijn. Niettemin blijven de voorwaarden zoals opgelegd in het verkavelingsreglement van Riobra van toepassing.

3) De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening bracht op 19/06/2008 een gunstig advies uit. Voor de watervoorziening is er geen uitbreiding van de moerleiding nodig.

De verkaveling is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinningsgebieden.

4) De PBE bracht op 18/06/2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

De 6 loten, gelegen langs de Tiensesteenweg, kunnen op normale wijze op het elektriciteits- en TV/FM-distributienet aangesloten worden.

De netten zijn bovengronds aangelegd en bevinden zich langs de zijde van de verkaveling.

Mogelijks zijn de nieuwe bouwlotten belast met ondergrondse aansluitingen van reeds bestaande aanpalende gebouwen. In voorkomend geval dient de verkavelaar dit bij het bekomen van de verkavelingsvergunning zonder fout mee te delen aan de instrumenterende notaris voor opname in de basisakte van de verkaveling. De onkosten voor eventuele verplaatsingen zijn steeds ten laste van de verkavelaar of zijn rechtsopvolger. Dit principe blijft van toepassing indien dergelijke aansluitingen door onwetendheid pas ontdekt worden bij de graafwerken voor de toekomstige woningen. Indien er door de uitvoering van de verkaveling bepaalde netaanpassingen, zoals bv.

paalverplaatsingen, noodzakelijk zijn, dan zijn de onkosten hiervoor steeds ten laste van de verkavelaar of de rechtsopvolger.

5) Belgacom bracht op 12/06/2008 een gunstig advies uit:

Voor de geplande verkaveling is er voldoende telecommunicatie-infrastructuur aanwezig. Er dienen geen bijkomende werken te worden uitgevoerd. Er zijn bijgevolg geen kosten.

6) Infrac bracht op 05/06/2008 een gunstig advies uit:

Geen bezwaren. Deze regio valt binnen het criterium van de nieuwe investeringsregels. Hierdoor kan het gasnet uitgebreid worden mits rendabele uitbreiding die door de particulier dient aangevraagd te worden.

De kosten voor deze uitbreiding worden ten laste genomen door Interelectra.

Het openbaar onderzoek :

De aanvraag werd bekend gemaakt worden van 10/06/2008 tot en met 09/07/2008, conform artikel 3§4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (B.S. 20 mei 2000). Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Richtlijnen en omzendbrieven :

De omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. Deze omzendbrief werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 23 augustus 1997.

Historiek:

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend.

De bouwplaats is gelegen langs de voldoende uitgeruste provinciebaan Tiensesteenweg. Deze weg, de N223, is een verbindingsweg tussen steden Tienen en Aarschot. De weg bestaat uit een asfaltverharding, met aan de overzijde van het te verkavelen perceel een vrijliggende fietspad. Het te verkavelen perceel is op circa 200 m aan de overzijde van de kerk gelegen. De bebouwing in de omgeving is heterogeen samengesteld. Langs dezelfde zijde van de verkaveling wordt het landelijk woongebied tot aan het kruispunt Tiensesteenweg-Helstraat-Boutersemstraat verder ingevuld door een gebouwentypologie bestaande uit alleenstaande woningen, maar ook door recent toegestane verkavelingen door half-open bebouwingen.

Het te verkavelen perceel is momenteel een weiland.

De aanvraag voorziet de verdere invulling van de bebouwing door het creëren van zes half-open bebouwingen.

De loten 1 tem 5 zijn 5a88ca groot en hebben een straatbreedte van 10,65m, lot 6 is 5a96ca groot met een straatbreedte van 10,60m.

De eerste 50m is gelegen in woongebied met landelijk karakter en de achterliggende percelen (loten 1b tot en met 6b) liggen in agrarisch gebied en worden bestemd om gevoegd te worden bij de voorliggende percelen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde verkaveling de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De voorgestelde bebouwingvorm komt niet storend over binnen de omgeving en is een verantwoorde invulling gezien vanaf de kerk van Binkom.

Mits naleving van de hierbijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgestelde zal het ingediend project zich integreren binnen de bestaande omgeving en wordt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang gebracht.

Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag werd daarom onderzocht op de zogenaamde watertoets;

De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling

van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Algemene conclusie

Advies:

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

voorwaarden:

- Mits naleving van de hierbijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgestelde.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de provincie Vlaams-Brabant.
- Rekening te houden met het verkavelingsreglement van Riobra.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de PBE.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 oktober 2008 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is 1° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven : Schepencollege :

- Mits naleving van de hierbijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgestelde.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de provincie Vlaams-Brabant.
- Rekening te houden met het verkavelingsreglement van Riobra.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de PBE.

AROHM :

-mits naleving van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16/09/2008..

2° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven :
3°(2)

(1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (3) :

fase 1 :

fase 2 :

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Art. 43 § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de 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 vijftientwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 § 1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de 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 verhuuring 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 verhuuring 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 verhuuringen 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 voorgescreven 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 verhuuring 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 verhuuring 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 verhuuringen 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 meegegeeld.

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.

Voor eensluidend afschrift,
Afgeleverd : woensdag 22 oktober 2008

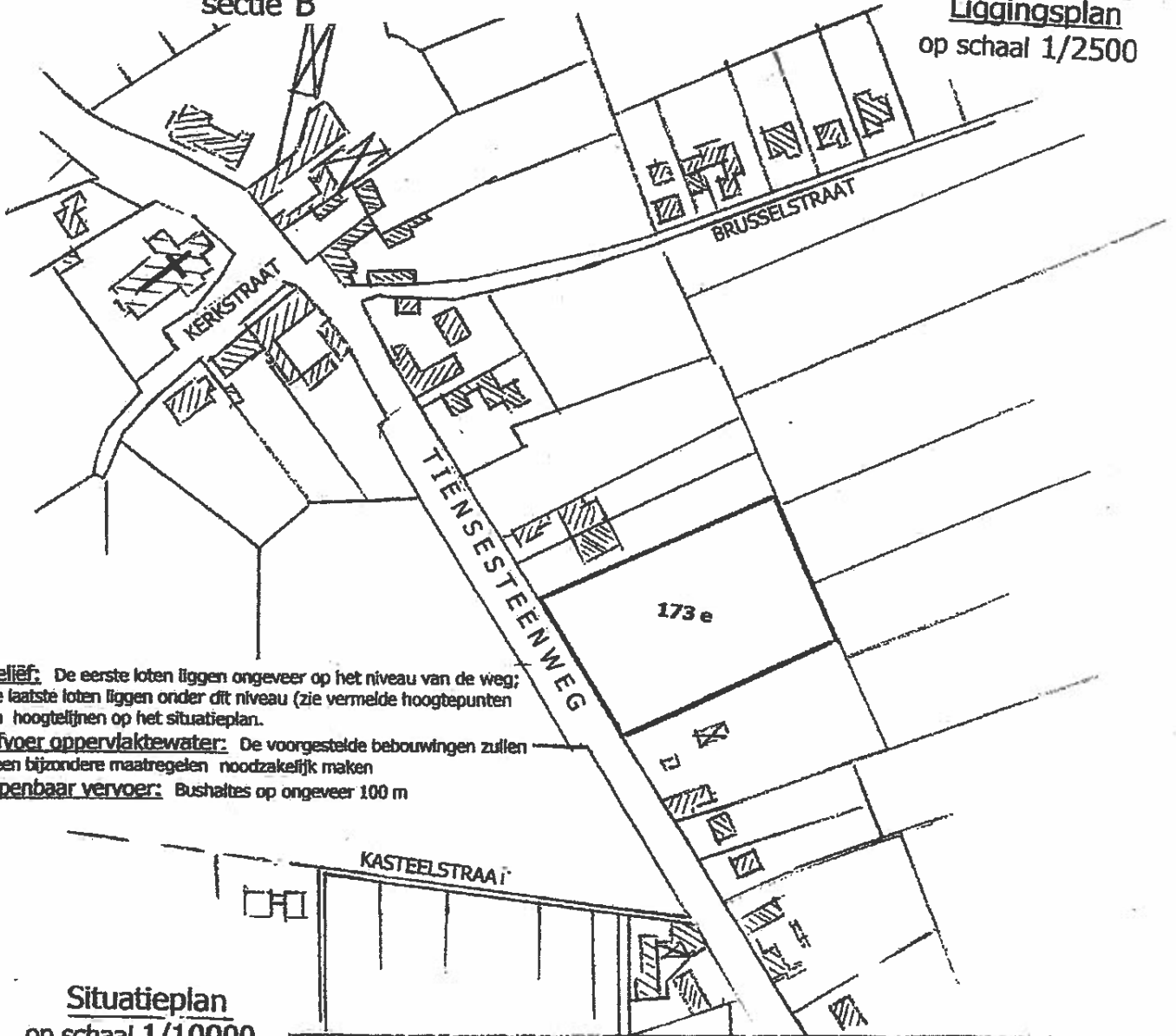


Gemeente LUBBEEK

2^{de} kad. afd.: BINKOM

sectie B

Liggingplan
op schaal 1/2500

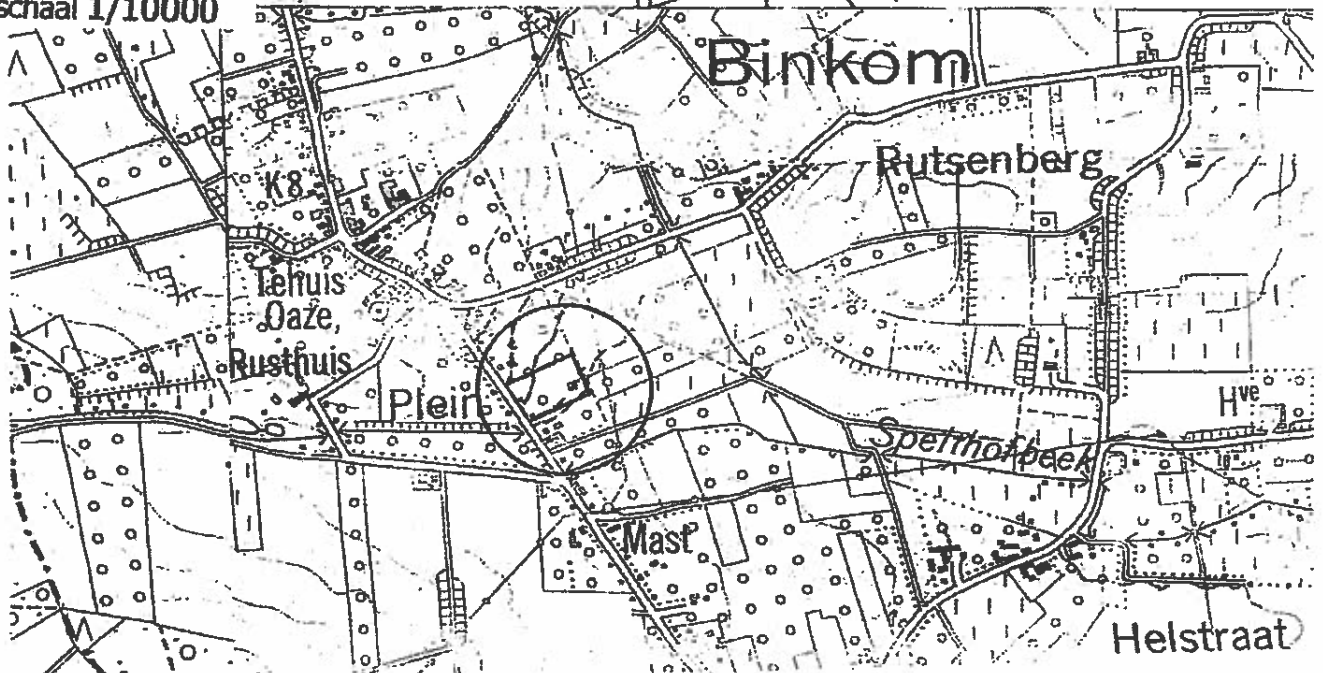


Reliëf: De eerste loten liggen ongeveer op het niveau van de weg; de laatste loten liggen onder dit niveau (zie vermelde hoogtepunten en hoogtelijnen op het situatieplan).

Afvoer oppervlaktewater: De voorgestelde bebouwingen zullen geen bijzondere maatregelen noodzakelijk maken

Openbaar vervoer: Bushaltes op ongeveer 100 m

Situatieplan
op schaal 1/10000





Ruimtelijke ordening

vragen naar - e-mail

- administratief medewerker - stedenbouw@lubbeek.be

telefoon

016/47 97 30

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

bijlage

200827

1

Verkavelingsaanvraag

Geachte,

Het schepencollege heeft in zitting van 21 oktober 2008 beslist een verkavelingsvergunning te verlenen voor het perceel gelegen te Binkom, Tiensesteenweg(BIN) ZN.

Als bijlage zenden wij u een afschrift van deze verkavelingsvergunning, alsook het goedgekeurd verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften.

Met vriendelijke groeten,





Verkavelingsvoorschriften

dossier 27/2008) :

Algemene stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij verkavelingsaanvraag:
(in vervanging van de voorgelegde) ingediend door
en betrekking hebbende op een perceel gelegen te BINKOM,
TIENSESTEENWEG (sectie B nr. 173e).

I. HOOFDGEBOUWEN

1. Bestemming

- Ééngesinswoningen in halfopen bebouwing op de loten 1a tot en met 6a.
- Het samenvoegen van de loten 1 en 2, 3 en 4 of 5 en 6 tot één ééngesinswoning is toegelaten.
- De garages voor de loten 1a tot en met 6a worden voorzien zoals voorgesteld op het ingediend verkavelingsplan.
- De complementaire bedrijvigheid (o.m. vrije beroepen) is niet toegelaten.

2. Inplanting

- De bouwlijn van de woningen ligt zoals voorgesteld op het ingediend verkavelingsplan.
- De bouwvrije stroken langs de zijdelingse perceelsgrenzen zijn minimaal 3 m breed.

3. Gabariten

- De ontworpen constructies tellen maximaal twee bouwlagen.
- Uiterste bouwdiepte van de bouwlagen: 15 m gelijkvloerse verdieping, 12 m verdieping; zelfde bouwlijn gelijkvloerse verdieping – eerste verdieping.
- De kroonlijsthoogte gemeten van op het natuurlijk terrein ter hoogte van de voorgevel ligt tussen 5 m ± 0.5 m.
- Hellende daken met hellingsgraad begrepen tussen 25° en 45°.
- Achterbouw en bijgebouw mogen worden afgewerkt met een plat dak.
- De profielen - bouwlijn, dakvlakken - van de gekoppelde woningen stemmen overeen; de eerst vergunde woning is bepalend: het profiel van de andere woningen worden afgestemd op dat van de eerste woning. Eénzelfde architecturaal vertoon voor de woningen.

4. Materialen

- Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.
- Bij de verwezenlijking van de woningen wordt bij de materiaalkeuze aandacht besteed aan een harmonieuze samenhang tussen de gebouwen en worden storende contrasten in materiaal of kleur vermeden.

- het plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in de hellende dakvlakken van de woningen is toegelaten.

II. BIJGEBOUWEN

- Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 30 m²;
- Bij de gekoppelde constructies moet de wachtgevel zich op de perceelsgrens bevinden en afwaterend naar het eigen terrein; het akkoord van de aanpalende buur is vereist en het bijgebouw zal verplicht dienen gekoppeld te worden. De voorgevelbouwlijn van de gekoppelde bijgebouwen ligt gelijk.
- Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet - herbruikt hout.

III. NIET BEBOUWD GEDEELTE

1. Voortuin

- De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximale breedte van 3 m en de verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Het resterend gedeelte van de voortuin wordt als groene strook ingericht behoudens het voetpad naar de voordeur. Dit pad heeft een maximale breedte van 1 m. De voortuinstrook ten opzichte van de straatzijde afgesloten met een afsluiting, uitgezonderd de inrit.

2. Tuinstrook

- Terrasoppervlakte achteraan de woning wordt beperkt tot maximaal 30 m².
- Een begaanbaar pad van maximaal 1 m breedte rond de woning is eveneens toegelaten.
- Tuinpaden zijn waterdoorlatend.
- Aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden niet toegelaten.
- De afsluiting van het terrein bestaat uit een paal met draadafsluiting van maximaal 2 m hoogte, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Perceelsafsluitingen van een type 'gesloten wand' (houtpanelen, rietmatten, betonplaten, etc...) worden niet toegelaten.
- Hagen langs de perceelsgrenzen zijn van een inheemse soort.
- De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

Gezien om gevoegd te worden bij de beraadslaging van het schepencollege d.d. 21/10/2008.
Voor eensluidend afschrift,
Afgeleverd: 22/10/2008

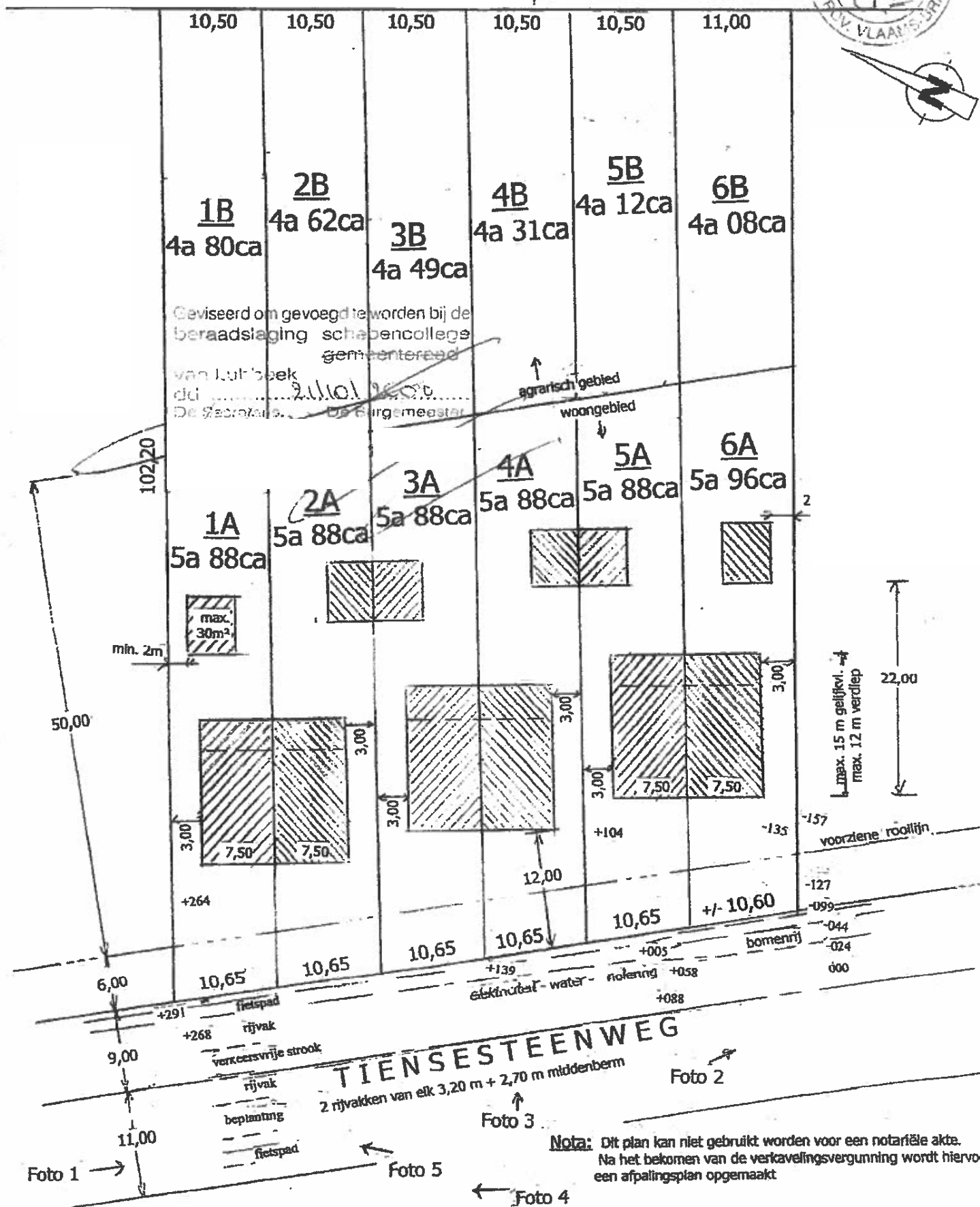
Verkavelingsplan

op schaal 1/500

Gemeente LUBBEEK

2^{de} kad. afd.: BINKOM

sectie B, nummer 173e



Nota: Dit plan kan niet gebruikt worden voor een notariële akte. Na het bekomen van de verkavelingsvergunning wordt hiervoor een afpalingsplan opgemaakt