



Zitting van 2 juli 2010

VERKAVELINGSVERGUNNING

Formulier III

Aanwezig :

Herman DE CROO,

J. THOMAS, ~~M. GYSELINCK~~, ~~H. DE CLERCQ~~, S. DE VLEESCHOUWER, S. HOECKMAN,

A. FLAMAND,

Jürgen DE METS,

Burgemeester,

Schepenen,

Secretaris wn.,

Gemeentelijk dossiernummer: V/2010/3

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **fam. MENSCHAERT, gevolmachtigd Notaris Vanderlinden**, met als adres **Neerstraat 91, 9660 Brakel**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op **22/01/2010**, werd ontvangen op **22/01/2010**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **5/02/2010**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9660 Brakel, Opbrakelsestraat/Ronsesestraat** en met als kadastrale omschrijving **BRAKEL 2 AFD (OPBRAKEL), sectie B, nr(s) 1129K**

Het betreft een aanvraag tot het **4 loten (2 halfopen en 2 open bebouwingen)**

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.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van **10/02/2010** tot **11/03/2010** volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden géén bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwlundige ambtenaar, uitgebracht op **29/06/2010**.

Het advies luidt als volgt :

0. Beknopte beschrijving van de aanvraag.

Aanvraag verkavelingsvergunning zonder aanleg van wegenis.

1. Toetsing aan de regelgeving en voorschriften

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften.

De aanvraag is, volgens het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/1977 + wijziging 29/10/1999) deels gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art.5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze teken 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 aanvraag is, volgens het gewestplan Oudenaarde (K.B.24/02/1977 + wijziging 29/10/1999), tevens deels gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. 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 :

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

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.

Het goed is niet gelegen 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 slechts gedeeltelijk in overeenstemming met het geldende plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens.

Niet van toepassing.

2. Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen opgelegd te worden.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van art. 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd.01/10/2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hier van toepassing.

Bij de adviesverlening werd voorliggend dossier inzake waterhuishouding getoetst middels het "Watertoetsinstrument" (via website). Daaruit blijkt dat voor voorliggend project globaal een positieve uitspraak mogelijk is.

3. Externe adviezen

Advies werd gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.

Bedoeld advies (23/02/2010) is gunstig met bijzondere voorwaarden.

"1. Peil van de dorpels ten opzichte van de uiterste rand van de verharding : minimum 35 cm hoger. 2. Diepte van de zone van achteruitbouw : 8 meter. 3. Vastleggen ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg : a) de ontworpen rooilijn is gelegen op 12 meter uit de bestaande weg en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen, b) de bouwlijn ligt op minimum 20 meter."

Advies werd gevraagd aan nutsbedrijf TMVW.

Bedoeld advies (15/03/2010) luidt :

"Distributieleiding : voor de Ronsesestraat is er geen drinkwaterleiding aanwezig langs de verkaveling zodat een netuitbreiding noodzakelijk is om de loten te kunnen aansluiten. Voor de Opbrakelsestraat is er een waterleiding aanwezig aan de overkant van de straat, zodat de loten kunnen worden aangesloten dmv een baanboring. De kosten voor latere uitvoering van deze werken worden forfaitair bepaald op 250euro per lot en vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

Toevoerleiding: niet van toepassing.

Riolering : zie advies in bijlage (bedoeld wordt nota met referentie VKR-10-85 alsook algemeen reglement riolaansluitingen – basisversie – versie 15-10-2007."

Advies werd gevraagd aan nutsbedrijf Eandis (bij brief dd. 11 februari 2010).

Tot op heden werd geen advies ontvangen.

Bedoelde respectieve adviezen maken integraal en integrerend deel uit van dit advies.

4. Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen.

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en wijziging.

Evaluatie van de procedure:

Een openbaar onderzoek werd gehouden van 10/02/2010 tem 11/03/2010.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Historiek – overige gegevens

Voor bedoelde site werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 4 oktober 2004 een verkavelingsvergunning (ref gemeente VK/45059/5963/V/2004/18 en ref R&E 5.00/45059/577.7) afgeleverd voor een vergelijkbaar ontwerp (2 x open en 2 x halfopen bebouwing).
Bedoelde verkavelingsvergunning is vervallen, zonder enige aanvraag stedenbouwkundige vergunning erop van toepassing.

6. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Voorliggend aanvraagdossier heeft betrekking op het verkavelen van een perceel grond in vier kavels bedoeld voor 2 x open bebouwing en 2 x halfopen bebouwing.

De beide halfopen bebouwingen zijn bedoeld als afwerking voor twee bestaande wachtgevels.

Het ontwerp voorziet in 8,0 m gevelbreedte voor de half open bebouwingen resp. 10,0 voor de open bebouwing; de inplanting houdt rekening met de gebruikelijke voortuinstroken en richt zich op de bestaande bebouwing, als bouwdiepte wordt 12,0 m voor halfopen bebouwing resp. 15,0 m voor open bebouwing voorgesteld.

Het ontwerp voorziet in zijdelingse bouwvrije stroken van 4,0 m.

Voor de respectieve loten van de verkaveling dienen de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld en/of gecorrigeerd te worden (cfr infra en bijgevoegde tabel).

7. Beoordeling van de aanvraag en van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van het projectgebied deels binnen de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied werd preliminair advies gevraagd aan het Agentschap Ruimte & Erfgoed. Uit bedoeld preliminair advies blijkt dat vanuit het Agentschap – na detailstudie en zorgvuldige afweging voor dit specifieke dossier – van mening is dat de percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied kunnen beschouwd als restpercelen en dat derhalve een verkavelingsvergunning kan verleend worden. De voorziene werken brengen derhalve het karakter noch het woonklimaat in de omgeving in het gedrang. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, of mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Deze aanvraag kan met gunstig advies vanwege het College van Burgemeester en Schepenen voor advies overgemaakt worden aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het gunstig advies is onderworpen aan voorwaarden : cfr bijgevoegde tabel met ‘stedenbouwkundige voorschriften - ter aanvulling en/of wijziging – bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning’ dewelke integraal en integrerend deel uitmaakt van dit advies.

Op 29/06/2010 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het volgende advies uitgebracht :

Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging 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.

Voorwaarden :

De gewijzigde/aangevulde voorschriften, zoals opgesteld door het college van burgemeester en schepenen dienen stipt nageleefd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/07/2010 HET VOLGENDE :

Het College van Burgemeester en Schepenen levert verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is een aanvraagdossier stedenbouwkundige vergunning in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen in functie van de realisatie van een bouwproject dat invulling geeft aan deze vergunning.

Bijgevoegde tabel met 'stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning' maakt integraal en integrerend deel uit van deze verkavelingsvergunning.

Van deze vergunning mag slechts gebruik gemaakt worden als de aanvrager niet binnen de 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking van de vergunning, op de hoogte gebracht werd van de instelling van een administratief beroep.

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

...

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 nalatenschapsverdeling 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.

De Secretaris wn.,

Jürgen De Mets

Namens het college:



De Burgemeester,

Herman De Croo

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen (zoals thans omschreven in de VCRO Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) worden toegelaten.</p> <p>Loten enkel bestemd voor eengezinswoningen, type open bebouwing (loten 2 en 4), type halfopen bebouwing (loten 1 en 3), meergezinswoningen of appartementen zijn niet toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten.	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open bebouwing voor loten 2 en 4 : zijdelingse bouwvrije stroken van 3,50 m aan beide zijden. Halfopen bebouwing voor loten 1 en 3 : zijdelingse bouwvrije stroken van 3,00 m langs open zijde.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open bebouwing voor loten 2 en 4 : zijdelingse bouwvrije stroken van 3,50 m aan beide zijden, zodat een voorgevelbreedte ontstaat van 10,00 m. Halfopen bebouwing voor loten 1 en 3 : zijdelings bouwvrije stroken van 3,00 m langs open zijde, zodat voorgevelbreedte ontstaat van 9,00 m. Loten voor open bebouwing : maximale bouwdiepte wordt vastgesteld op 15,00 m (gelijkvloers en verdieping). Loten voor halfopen bebouwing : maximale bouwdiepte wordt vastgesteld op 12,00 m (gelijkvloers en verdieping).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gabarit : voor alle loten : één bouwlaag met bewoonbare dakverdieping, kroonlijsthoogte maximaal 4,50 m (bedoeld als afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de kroonlijst). Nokhoogte is functie van de dakhelling. Vloerpeil : dorpel maximaal 0,35 m boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gebuurde materialen : in functie van een goede ruimtelijke ordening van dit woongebied dienen de gebruikte materialen te harmoniëren met de bestaande bebouwing in de omgeving en met het algemeen straatbeeld. Dakvorm : alle daken zijn hellend, de beide dakvlakken (voorzijde, achterzijde) hebben gelijke helling, de helling is begrepen tussen de 30° en 60°. In functie van een goede ruimtelijke ordening van dit

	<p>woongebied zijn dakkapellen toegestaan, de totale breedte van de dakkapellen dient beperkt te blijven tot maximaal 1/3 van de desbetreffende gevelbreedte, de afstand tussen dakkapellen onderling en tussen de constructies en de zijgevel bedraagt minimum 1,00 m, de hoogte van de dakkapellen (ten opzichte van het hellend dakvlak) is beperkt tot 1,50 m, dakinsnijdingen zijn niet toegelaten, dakvlakvensters zijn toegestaan voor zover de totale breedte van de dakvlakvensters beperkt blijft tot maximaal 1/3 van de desbetreffende gevelbreedte en de afstand tussen vensters onderling en tussen vensters en de zijgevel minimum 1,00 m bedraagt.</p> <p>Gebruikte materialen : zonnepanelen en/of zonneboilers dienen geïntegreerd te zijn in de gebruikte materialen, opbouwsystemen zijn derhalve niet toegelaten; vrijstaande en/of op grond steun nemende constructies voor zonnepanelen en/of zonneboilers (al dan niet voorzien van zgn. trackersystemen) zijn ook niet toegelaten.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bijgebouwen : toevoeging : één vrijstaand bijgebouw (bv. serre, veranda, bergplaats, tuinhuis, garage) is toegelaten, met een maximum oppervlakte van 40 m², het bijgebouw wordt ingeplant zoals aangeduid op plan, het bijgebouw dient opgetrokken te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, maximum hoogte bijgebouw met hellend dak : maximum kroonlijsthoogte 3,00 m (nokhoogte is functie van de dakhelling), het bijgebouw wordt opgetrokken op de perceelsgrens derhalve is een schriftelijk akkoord van de aanpalende of een gezamenlijk ontwerp vereist, tentdaken of platte daken zijn niet toegelaten.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Gebruikte materialen : zonnepanelen en/of zonneboilers dienen geïntegreerd te zijn in de gebruikte materialen, opbouwsystemen zijn derhalve niet toegelaten; vrijstaande en/of op grond steun nemende constructies voor zonnepanelen en/of zonneboilers (al dan niet voorzien van zgn. trackersystemen) zijn ook niet toegelaten.</p>

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.	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

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke niveaucorrecties die samenhangen met de nagestreefde stedenbouwkundige vergunning. In geval van niveaucorrecties dienen technisch passende afstanden (waarbinnen geen afgravingen gebeuren) gerespecteerd te worden tov de perceelsgrenzen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Ook binnen de niet bebouwde delen zijn vrijstaande en/of op grond steun nemende constructies voor zonnepanelen en/of zonneboilers (al dan niet voorzien van zgn. trackersystemen) niet toegelaten. Ook vrijstaande constructies voor alternatieve energieopwekking (bv. kleinschalige windturbines, ...) zijn niet toegestaan.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift