
DEPARTEMENT OMGEVING LIMBURG HENDRIK VAN VELDEKEGEBOUW

VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

5.00/71011/217.1

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door het gemeentebestuur van DIEPENBEEK met als adres Dorpsstraat 14 te 3590 DIEPENBEEK ontvangen op 30/11/2007

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als ligging Binnenveldstraat te 3590 DIEPENBEEK en met als kadastrale Diepenbeek: 3^e afd., sectie G, nummer(s): 355C

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van grond.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is ontvankelijk bevonden op basis van artikel 4.7.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag:

De gemeenteraad van DIEPENBEEK besloot in vergadering van 19/03/2018 tot goedkeuring van het rooilijnplan.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan HASSELT - GENK (KB 03/04/1979) 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 groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is volgens het gewestplan HASSELT - GENK (KB 03/04/1979) 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 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.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is gelegen binnen het gebied van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juni 2014.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De gemeenteraad van DIEPENBEEK besloot in vergadering van 19/03/2018 tot goedkeuring van het rooilijnplan.

EXTERNE ADVIEZEN

INFRAX heeft op 15/01/2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

De Watergroep heeft op 15/01/2018 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

PROXIMUS heeft op 10/01/2018 een gunstig advies uitgebracht.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente DIEPENBEEK voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 09/01/2018 tot 07/02/2018. Er werden geen bezwaren ingediend.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De voorgestelde verkaveling voorziet 2 bouwkvavels voor halfopen (loten 1 en 4) en 2 voor gesloten bebouwing (loten 2 en 3) langs een uitgeruste weg. De aanvraag betreft fase 3A1 die gelijktijdig met fase 3A2 werd ingediend.

De projectzone is gesitueerd ten westen van het centrum van DIEPENBEEK. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 386,82m², 279,32m², 301,58m² en 545,15m² en zijn gelegen langs de Binnenveldstraat. Het terrein is onbebouwd en momenteel in gebruik als grasland. De omringende bebouwing bestaat voornamelijk uit open, halfopen of gesloten ééngezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen en met platte of hellende daken.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal bij de oprichting van de woningen door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden. Bij de aflevering van de omgevingsvergunningen dient er op toegezien moeten worden dat dit dient gecompenseerd te worden door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MILIEUEFFECTENBEOORDELING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013) onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten en e) aanleg van wegen. Er werd bijgevolg een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd.

In de merscreeningsnota werden de verschillende deelaspecten beoordeeld op hun milieueffecten:

INZAKE EMISSIES

- Luchtverontreiniging

Door de realisatie van het project kan rederlijkerwijze verwacht worden dat er enkel emissies ten gevolge van gebouwenverwarming en verkeer van en naar het project zullen ontstaan. Het betreft hier evenwel de gekende componenten CO₂, CO, NO_x, SO₂, fijn stof, VOS...

Het aantal motorvoertuigbewegingen per dag is verwaarloosbaar, en de luchtkwaliteit is vrij goed. Er zal geen modellering uitgevoerd worden en er kan geconcludeerd worden dat de effecten voor wat luchtmissies niet aanzienlijk zijn.

Aangezien het project geen industriële bestemmingen vooropstelt, doen zich geen industriële luchtmissies voor. Er kan rederlijkerwijze worden aangenomen dat de emissies ten gevolge van gebouwenverwarming geen aanzienlijke impact met zich meebrengen.

Er worden geen activiteiten gepland die geuremissies met zich meebrengen. Ten aanzien van de discipline lucht worden er geen significante effecten verwacht.

- Afvalwaterlozingen

Er wordt enkel huishoudelijk afvalwater verwacht en geen industrieel afvalwater aangezien het een residentieel project is. De woningen kunnen aansluiten op de bestaande riolering en gezien de beperkte omvang van het project worden geen significante effecten verwacht inzake afvalwaterlozingen. Op termijn zal de Binnenveldstraat heraangelegd worden en voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel.

- Verontreiniging

Tijdens bouwwerken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf. Bestaande regelgeving zal gerespecteerd worden. Dit zal niet tot aanzienlijke effecten leiden.

Volgens de gegevens van OVAM (toestand 13/09/2016) gebeurden er geen bodemonderzoeken in of in de directe omgeving van het projectgebied.

- Geluid en trillingen

Tijdens de aanlegfase kan er geluidshinder optreden bij de aanvoer van materialen en bij de bouwwerken. Deze hinder is tijdelijk van aard en wordt inherent aan de bouwfase verondersteld. ER wordt zoveel als mogelijk trillingsvrije uitvoeringstechnieken toegepast.

INZAKE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

- Effecten op overstromingsregime

Er bevindt zich geen waterloop in de directe omgeving van het project. Het projectgebied of directe omgeving is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er worden geen significante effect verwacht.

- Effecten op afvoer van hemelwater

Er worden enkel verhardingen verwacht i.f.v. de bouw van de nieuwe woningen. Bij de vergunningsaanvraag voor de woningen dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening hemelwater (verplichte plaatsing regenwaterput ...) Er is voldoende ruimte om het water te plaatsen te houden.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

- Effecten van bronbemaling

Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van eventuele kelderverdiepingen. Hierdoor zal de grondwaterhuishouding tijdelijk gewijzigd worden. Gezien het feit dat deze eventuele bemaling beperkt zal zijn en tijdelijk van aard, wordt verondersteld dat dit geen aanzienlijke effecten met zich mee zal brengen. Grootschalige kelderconstructies worden niet gerealiseerd, gezien het gaat om eengezinswoningen.

INZAKE EFFECTEN OP MENS, NATUUR OF LANDSCHAP

- Toename in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden.

De verkaveling wordt ontsloten via de Binnenveldstraat. De bijkomende verkeersbewegingen ten gevolge van de oprichting van 4 woningen zijn verwaarloosbaar. Gezien de aard van het project en de beperkte toename van de verkeersbewegingen, worden er geen significante effecten verwacht ten aanzien van de mobiliteit.

- Effecten op de gezondheid door de emissies of andere hinder in gebieden met kwetsbare functies

Er zijn kwetsbare functies aanwezig in de omgeving van het gebied (woongebieden). Gezien de aard van het project nl. een woonontwikkelingsproject, worden er geen negatieve effecten verwacht op deze functies.

- Effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed in de buurt van het projectgebied.

Grenzend aan de projectzone is een beschermd dorpsgezicht en een beschermd monument gelegen, zijnde 'Langgestrekte hoeve – Jeugdstraat 25'. Op ca. 60m is 'Oorspronkelijke hoeve' aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Gezien deze erfgoedwaarden zich buiten de eigenlijke projectzone bevinden, worden geen rechtstreekse effecten op deze erfgoedwaarden verwacht. Anderzijds kan de contextwaarde en het erfgoed aangetast worden door het projectvoornemen. Gezien de omgeving van de projectzone ook reeds verkaveld is, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de besproken erfgoedwaarden.

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Er zijn geen beschermde archeologische sites gelegen in of nabij het projectgebied, noch geïnventariseerde archeologische zones. Uit de CAI blijkt eveneens dat er geen vindplaatsen zijn in en nabij het projectgebied. De ondergrond binnen het projectgebied dient beschouwd te worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden i.f.v. de potentieel archeologische waarden. Het aantreffen van archeologische sporen op de site kan niet geheel uitgesloten worden. Er dient bij de realisatie van het bouwproject rekening gehouden te worden met de regelgeving inzake archeologie, met o.a. de meldingsplicht van archeologische vondsten.

Onroerend Erfgoed heeft de archeologienota met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5255> bekrachtigd op 1/12/2017.

- Effecten op voor de natuur waardevolle gebieden of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden

De projectzone is niet gelegen in een Speciale Beschermingszone. Volgens de biologische waarderingskaart is het projectgebied hoofdzakelijk gelegen in een biologisch minder waardevol gebied. Er worden geen significante effecten verwacht.

INZAKE CUMULATIEVE EFFECTEN

Aansluitend wordt er een verkaveling van 4 wooneenheden ontwikkeld. Op termijn zal het binnengebied tussen Binnenveldstraat en Jeugdstraat tevens ontwikkeld worden. In totaal komt dit neer op 37 bijkomende woningen binnen deze omgeving. Gezien het kleinschalig karakter van de bijkomende ontwikkelingen, wordt er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Bijgevolg kan geoordeeld worden dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieueffectenrapport opgemaakt te worden.

ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12/07/2013 bepaalt dat een bekrachtigde archeologienota dient gevoegd te worden bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen

Artikel 5.4.1.

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 wordt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem toegevoegd in volgende situaties:

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning wordt van die verplichting vrijgesteld :

1° indien de aanvraag betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden;

3° indien de aanvrager een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon is, de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem minder dan 5000 m² beslaat, en de betrokken percelen volledig gelegen zijn buiten woongebied of recreatiegebied en buiten archeologische zones opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten beschermde archeologische sites.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor deze vrijstellingen bepalen.

Voor de toepassing van het derde lid, 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem kan een archeologienota indienen die in het kader van een vorige vergunningsaanvraag is bekrachtigd, als de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op hetzelfde perceel of dezelfde percelen en als de ingreep in de bodem van de te vergunnen werken overeenkomt met de ingreep in de bodem van de werken omschreven in de bekrachtigde archeologienota.

Artikel 5.4.4.

De verlener van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning neemt, behoudens in de gevallen omschreven in artikel 5.4.1, derde lid, en artikel 5.4.2, derde lid, het naleven van de bekrachtigde archeologienota en van dit decreet op als voorwaarde in de vergunning. De werken in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 worden geacht te zijn vergund.

Onroerend Erfgoed heeft de archeologienota met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5255> bekrachtigd op 1/12/2017.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

Het project is grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.6.6. §2 van de V.C.R.O. kan in een woonuitbreidingsgebied een verkavelingsvergunning worden afgeleverd indien de aanvrager beschikt over een principiële akkoord van de deputatie. In het besluit van de deputatie van 18/03/2009 werd het gebied 'Binnenveld' aangeduid om in aanmerking te komen tot ontwikkeling als voorafname op het goedgekeurde GRS en het afbakeningsproces van de het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de geldende bestemming.

De voorgestelde bouwvorm komt overeen met de bouwtypologieën die momenteel reeds in de omgeving aanwezig zijn en die voornamelijk uit bouwvolumes van max. 2 lagen hoog bestaan en diverse dakvormen omvatten. De toekomstige bebouwing zal bijgevolg aansluiten op de omringende bebouwing en op de aanpalende verkaveling 5.00/71011/218.1 die gelijktijdig met de huidige verkaveling werd ingediend. De percelen zijn voldoende ruim en de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften bieden voldoende garanties voor de realisatie van kwalitatieve woningen. De verkaveling heeft geen invloed op de bestaande verkeersveiligheid en mobiliteit, integreert zich in de omgeving en het bestaande straatbeeld wordt niet aangetast. Het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften, opgesteld door de ontwerper, dienen gevolgd te worden.

Bij de openbaarmaking werden er geen bezwaarschriften ingediend. Alle adviesinstanties verleenden een (voorwaardelijk) gunstig advies. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG WORDT OP **03 MEI 2018** VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager voor de loten 1 tot en met 4, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de aanvraag, dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden, opgelegd door INFRAx, dienen gevolgd te worden (zie advies).
- De voorwaarden, opgelegd door De Watergroep, dienen gevolgd te worden (zie advies).

Deze vergunning stelt de **aanvrager** niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

De houder van deze verkavelingsvergunning brengt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onverwijld op de hoogte van de start der werken ter uitvoering van de hoger vermelde voorwaarden.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. INFRAx,
2. De Watergroep,
3. PROXIMUS.

Te Hasselt,

03 MEI 2018



De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

Rosita Vanbergen

Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning

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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§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 vermelde 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 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 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.

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

1° (...)

6° een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de

gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen; 7° de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 4.2.16. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4.2.17. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Art. 4.8.2. De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:

- 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
- 2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-builtattest;
- 3° registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;

4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltijd van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

2° wat betreft valideringsbeslissingen:

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;

3° wat betreft registratiebeslissingen:

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. 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.


Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de het adres: www.ruimtelijkeordering.be.

VERKAVELING BINNENVELD FASE 3A1
Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Diepenbeek

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van **03 MEI 2018**
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen


anteagroup

COLOFON

Opdracht:

Verkaveling Binnenveld fase 3A1
Gemeente Diepenbeek

Opdrachtgever:

Gemeente Diepenbeek
Dorpsstraat 14
3590 Diepenbeek

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv

Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Corda Campus 293 bus 32
3500 Hasselt

T: +32(0)3 221 55 00
F: +32 (0)3 221 55 01

T: +32(0)11 89 77 00
F: +32 (0)11 89 77 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2225863029_sbv_fase 3A1.doc/mgo

Datum:

status / revisie:

Juni 2017

sbv

Vrijgave:

Marijke Gorissen - Account Manager Ruimte

Controle:

Marijke Gorissen - Account Manager Ruimte

Projectmedewerkers:

Pieter Jan Gommé – stedenbouwkundige
Marijke Gorissen – Ingenieur Architect

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	ALGEMENE BEPALINGEN	2
1.1	MEETWIJZE.....	2
1.2	BEGRIPPEN	2
1.3	RUIMTELIJKE KWALITEIT EN CONTEXTUELE INPASSING.....	5
1.4	AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENZEN.....	6
1.5	VRIJSTAANDE ZIJGEVELS	6
1.6	MATERIAALGEBRUIK.....	7
1.7	PARKEREN	8
1.8	WATERHUISHOUDING EN NUTSVOORZIENINGEN	8
1.9	RELIÉFWIJZIGINGEN	9
2	BIJZONDERE BEPALINGEN	10
2.1	BESTEMMING.....	10
2.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	11
2.3	TERREINAANLEG	13

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van **03 MEI 2018**

De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar



Rosita Vanberge


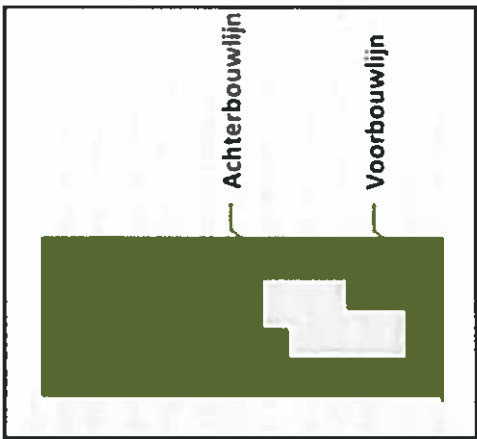
1 Algemene bepalingen

1.1 Meetwijze

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordening Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwde oppervlakte: Dit is de bruto gelijkvloerse oppervlakte van alle bebouwing die binnen het perceel aanwezig is, gemeten langs de buitenzijde van de gebouwen. - Bebouwing-terreinindex (B/T): de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. - Bruto bouwvolume: Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van de rand van de rijweg. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld. Keldervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden enkel meeerekend wanneer deze ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming). In alle andere gevallen worden ze niet meeerekend. - Gabariet: profiel (hoogte, diepte) van een gebouw. - Kroonlijsthoogte: De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. - Verhardingspercentage: Het aandeel van de oppervlakte van het bouwlot of perceel, dat maximaal mag verhard worden. Dit aandeel wordt berekend na aftrek van de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwlot.

1.2 Begrippen

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordening Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Blijgebouw: Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over garages, carports, fietsstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen, en technische lokalen horende bij de woning (bv. filterhuis van een zwembad, ...)...


<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Departement Omgeving Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit Van 03 MEI 2018</p> <p>De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar</p> <p> Rosita Vanbergen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwkader: op het verkavelingsplan aangeduide zone waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. - Bouwlaag: Een volume binnen een gebouw, dat bestaat uit een doorlopend gedeelte van dit gebouw, aan boven- en onderzijde begrensd door een op gelijke hoogte liggende vloer. Er wordt enkel rekening gehouden met bouwlagen boven het peil van het maaiveld, waarbij een bouwlaag als ondergronds beschouwd wordt wanneer meer dan 75% van de totale hoogte van de bouwlaag onder het peil van het maaiveld gelegen is. De ruimtes binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. - Bouwlijn: Lijn die de grens van de bebouwing aangeeft. De voorbouwlijn komt overeen met de voorgevel van het gebouw, de achterbouwlijn komt overeen met de achtergevel van de bebouwing. De voorbouwlijn wordt gemeten ten aanzien van de voorste perceelsgrens. De achterbouwlijn wordt gemeten ten aanzien van de achterste perceelsgrens. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> - Carpport: Een constructie met open karakter, dienstig voor het overdekt stallen van een voertuig. - Ééngesinswoning: Elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ééngesinswoning heeft steeds een directe en

	<p>rechtstreekse toegang naar buiten zonder via een gemeenschappelijk sas of gemeenschappelijke trappenhal te moeten passeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming: De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de zones die voorzien zijn binnen de verkaveling. - Kroonlijst: Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel aan de bovenrand van een gevel dat de bovenkant van de gevel aanduidt. De kroonlijst vormt de ruimtelijke beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw. - Lot: Een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, aangegeven op het verkavelingsplan, dat bedoeld is om een bestemming te krijgen binnen deze verkaveling, hetzij in private, hetzij in publieke eigendomstoestand. - Nevenbestemming: Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijkijdig te realiseren hoofdbestemming. - Rooflijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst. - Tuinstroken: de soorten tuinstroken worden weergegeven op onderstaande tekening: <div data-bbox="893 582 1292 1153" data-label="Diagram"> <p>The diagram illustrates a cross-section of a building facade. It shows a central window opening. To the left and right of the window are vertical garden paths labeled 'achtertuintrook' (back garden path) and 'voortuintrook' (front garden path) respectively. Above the window is a horizontal garden path labeled 'zijtuintrook' (side garden path). The area between the window and the side garden path is labeled 'bouwkader' (building frame). The paths are shown as recessed areas in the ground level, with a curved arrow indicating the path leading from the front garden path towards the back garden path.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen: Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken. Het betreft materialen bestemd om de
--	---

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	inrichting van het bouwlot (paden, terrassen, opritten en parkeerplaatsen) en het openbaar domein (ontsluitingswegen) te verharden.

1.3 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Elke handeling die vergunningsplichtig is binnen de verkaveling zal moeten beantwoorden aan twee criteria, met name ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing.</p> <p>Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inplanting van de gebouwen: gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoord als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden; - de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan op de andere bebouwing in de omgeving; - de ruimtelijke draagkracht; - de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen. <p>Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd. Het einddoel van elke stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning) moet een nieuw of verbouwd gebouw, of geheel van gebouwen, zijn dat volledig past in de omgeving waarin het ingeplant is. Dit wil zeggen dat zowel de volumetrie, typologie en architectuur tegelijk moeten passen binnen de ruimtelijke structuren van de directe omgeving als binnen de architecturale verschijningsvorm van deze directe omgeving.</p>


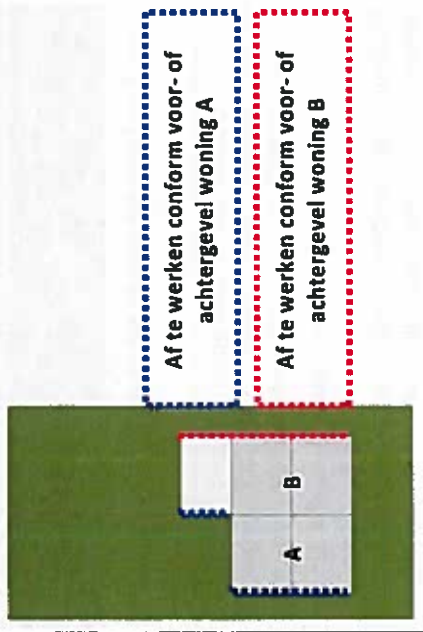
Departement Omgeving
 Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
 Van 03 MEI 2018
 De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar

 Kosita Vanbergen

1.4 Afsluitingen op de perceelsgrenzen

Richtinggevend Toelichting	Verordening Stedenbouwkundige voorschriften
Een doordachte keuze van het type en de hoogte van de erfscheidingsen is belangrijk voor het garanderen van de privacy en de samenhang van het straatbeeld.	<p>In de voortuinstrook en ter hoogte van de perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar domein zijn volgende soorten afsluiting toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel een levende, inheemse en streekeigen haag of taxushaag, ingeplant op of tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens of op min. 0,50m van deze scheiding verwijderd. - Ofwel een draad met palen, eventueel begroeid met klimop op de gemeenschappelijke perceelsgrens of op min. 0,50m van deze scheiding verwijderd. De palen zijn van metaal, al dan niet geplastificeerd en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. <p>In de achtertuinstrook en zijtuinstrook (uitgezonderd de zones die aan het openbaar domein grenzen) is elk soort afsluiting toegestaan uitgezonderd metalen panelen, betonplaten of PVC panelen.</p> <p>Enkel in het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is het toegestaan de afsluiting op te trekken in metselwerk over een maximale lengte van 4m en met een hoogte van 2m.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen in de voortuinzone bedraagt maximaal 1,20m. De hoogte van de afsluitingen in de zij- en achtertuinzone bedraagt maximaal 2,00m.</p>

1.5 Vrijstaande zijgevels

Richtinggevend Toelichting	Verordening Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Alle zichtbaar blijvende gevels moeten een volwaardige afwerking krijgen. De afwerking van (deels) zichtbaar blijvende gevels op de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde bebouwing dient te worden uitgevoerd door de aanbouwende. Aan zijn zijde conform zijn woning en aan de zijde van de bestaande woning conform deze woning.</p>

	<p>Departement Omgeving Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit Van 03 MEI 2018</p> <p>De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar</p> <p> Rosita Vanbergen</p>	<p>Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Richtinggevend Toelichting</p> 
--	---	--	---

1.6 Materiaalgebruik

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Richtinggevend Toelichting</p>
---------------------------------------	--	---------------------------------------

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen volgens de voorwaarden hieronder beschreven:

Hoofdgebouw

- Het hoofdmateriaal van de gevels is baksteen of een gevelbepleistering, in elke mogelijke onderlinge combinatie.
- Gevels kunnen als biomateriaal max. voor 45% bestaan uit pannen- of leienbekleding, een beplanking in hout of een gladde beplating in een ander materiaal.
- Voor de dakbedekking mag gebruik gemaakt worden van elk materiaal dat geschikt is voor een dakafwerking.
- 2 aaneengesloten woningen dienen steeds qua materiaal- en kleurgebruik op elkaar te

Richtinggevend Toelichting	Verordened Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>worden afgestemd.</p> <p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen in de achtertuinzone kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. <p>Carpports</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carpports worden uitgevoerd in hout, metaal of hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.

1.7 Parkeren

Richtinggevend Toelichting	Verordened Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op eigen terrein dienen minimale parkeervoorzieningen te worden getroffen. De loten 2 en 3 betreffen ingesloten woningen waarvoor verplicht min. 1 in pandige parkeervoorziening moet worden voorzien. Waar mogelijk kan bijkomend ook een parkeervoorziening in de voortuin worden ingericht (in open lucht).</p> <p>Voor de halfopen woningen is het mogelijk min. 2 parkeervoorzieningen op eigen terrein te voorzien. Bijv. in de zijtuin, in pandig of op de oprit voor de woning.</p>	<p>Er dienen min. 2 parkeergelegenheden op eigen terrein te worden voorzien, waarvan bij de gesloten bebouwing verplicht 1 in pandige parkeergelegenheid.</p>


1.8 Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Richtinggevend Toelichting	Verordened Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Binnen alle zones is de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater en de integratie van infiltratievoorzieningen toegelaten, alsook de aanleg van nutsleidingen.</p>

1.9 Reliëfwijzigingen

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Onbebouwde gronden kunnen afgegraven of aangevuld worden in functie van het bouwrijp maken van desbetreffende gronden. Voor bouwrijpe gronden zijn reliëfwijzigingen beperkt tot 0,50m. De reliëfwijziging mag de natuurlijke waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmeren.</p>

Departement Omgeving
 Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
 Van **03 MEI 2018**
 De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


 Rosita Vanbergen

2 Bijzondere bepalingen


2.1 Bestemming

2.1.1 Bouwlotten

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bouw mogelijkheden worden afgestemd op de omgeving. We bevinden ons in een residentiële omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswonen.</p> <p>Het accent ligt op 'wonen'. Nevenbestemmingen die veel verkeer genereren, zijn hier ongewenst. Te meer omdat we ons vlakbij het centrum bevinden, waar voorzieningen voorhanden zijn.</p> <p>Binnen de bijgebouwen worden geen nevenbestemmingen toegestaan, enkel ondersteunende functies voor de hoofdbestemming zoals een garage, carport, bergplaatsen, tuinserre, overdekt terras, technische/sanitaire ruimte bij zwembad enz.</p> <p>Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Ruimtelijke Ordening (VRCO) art. 4.1.1.</p>	<p>Deze voorschriften gelden voor de loten 1 tem 4</p> <p>Hoofdgebouwen en uitbreidingen</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De hoofdbestemming is wonen. Hierbij dienen alle woningen ééngesinswoningen te zijn: per kavel mag slechts één woning worden opgericht. Een zorgwoning in combinatie met een ééngesinswoning wordt ook toegestaan.</p> <p><u>Nevenbestemmingen</u></p> <p>Nevenbestemmingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bijgebouwen</p> <p>De bestemming van de bijgebouwen dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming. De bijgebouwen mogen alle ondersteunende bestemmingen voor de hoofdbestemming omvatten. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of woontfunctie is niet toegelaten.</p>

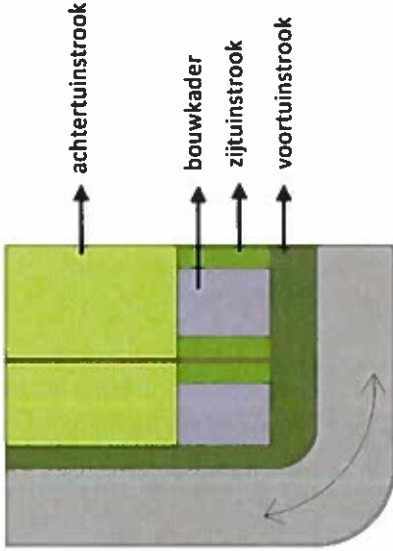
2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Hoofdgebouwen bouwloten

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Departement Omgeving Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit Van 03 MEI 2018</p> <p>De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar</p>  Rosita Vanbergen	<p>Deze voorschriften gelden voor de loten 1 tem 4</p> <p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zowel halfopen als gesloten bebouwing conform de aanduiding op het verkavelingsplan. <p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdgebouwen kunnen voorzien worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader. Het bouwkader kan volledig bebouwd worden, over de 2 bouwlagen. <p>Bouwvolume hoofdgebouwen</p> <p>1. <u>Hoofdvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen hebben verplicht 2 bouwlagen. - Het niveau van het gelijkvloers mag maximum 40cm boven de rand van de rijweg liggen; - De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 5m en maximum 6,5m; - Dakvorm voor halfopen en gesloten bebouwing is verplicht hellend met een dakhelling van 30°. - Gekoppelde woningen dienen qua vorm en uitzicht één architecturaal geheel te vormen. - De bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 15m; - Dakterrassen zijn niet toegestaan. <p>2. <u>Uitbreiding</u></p> <p>Eventuele uitbreiding achter het hoofdvolume van 2 bouwlagen zijn binnen het bouwkader toegelaten en zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 bouwlaag toegelaten; - maximale kroonlijsthoogte is 4,00m;

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • plat dak is verplicht.

2.2.2 Bijgebouwen bouwlotten

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Het is toegestaan om bijgebouwen op te richten in de verkaveling. De bouwkaders worden hiervoor strikt vastgelegd. De zijtuintrook van 3m breed dient vrij te blijven van bebouwing, alsook de voortuintrook. Een carport kan eventueel wel opgericht worden binnen het bouwkader voor hoofdgebouwen, aansluitend bij het hoofdgebouw.</p> <p>Achter de loten wordt later een servituedeweg voorzien ter ontsluiting van deze loten. De toegankelijkheid naar deze weg dient verzekerd te blijven.</p>	<p><i>Deze voorschriften gelden voor de loten1 tem 4</i></p> <p>Achtertuintrook</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de achtertuintroken zijn alle vormen van bijgebouwen toegestaan, uitsluitend op te richten binnen de aangeduide 'bouwzone voor bijgebouwen' op het verkavelingsplan. - De totale maximale oppervlakte bedraagt 18m². - Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot tegen de perceelgrens gebouwd worden. - Dakvorm is vrij, maar bijgebouwen tegen of op de perceelsgrens dienen een plat dak te hebben. - Aangrenzende bijgebouwen dienen dezelfde dakvorm, bouwhoogte en voorbouwlijn te bezitten (gelijk gabariet). - Maximum 1 bouwlaag toegestaan. - Bij het plaatsen van een bijgebouw dient steeds een doorstreek naar een achterliggende pad gevrijwaard blijven. <p>Zijtuintrook en voortuintrook</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deze zone zijn geen bijgebouwen toegestaan.

2.3 Terreinaanleg

2.3.1 Bouwlotten

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voortuinstroken fungeren (indien mogelijk) als stalplaats voor de wagen, als toegang tot de woning en als tuinzone. Daarnaast spelen ze ook een belangrijke rol in het straatbeeld, als overgangszone tussen de publieke ruimte en de woning.</p> <p>Een sobere inrichting van de voortuinstroken is te verkiezen, hetgeen bereikt kan worden door een beperkt materiaalpalet.</p> <p>De verhardingen in de voortuin worden beperkt tot deze verhardingen die noodzakelijk zijn ivf een oprit naar de woning, of de toegang naar de woning. Opritten worden bij voorkeur gekoppeld. Om het groene karakter van de voortuinzones te vrijwaren wordt er een maximaal te verhardden breedte voorzien. De ruimte die niet ivf oprit gebruikt wordt, krijgt een groene invulling, eventueel in combinatie met een pad naar de woning.</p> <p>In de zij- en achtertuin is het mogelijk terrassen, toegangspaden enz. aan te leggen. De maximale verharding wordt beperkt, enerzijds om het groene karakter van de wijk te vrijwaren, anderzijds om de druk op de waterhuishouding te beperken.</p>	<p>Deze voorschriften gelden voor de loten 1 tem 4</p> <p>Algemeen</p> <p>De aangelegde verhardingen per afzonderlijk perceel moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling, terrassen en tuinpaden. Het maximale verhardingspercentage bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45% voor bouwlotten > 3a en < of = 4a - 35% voor bouwlotten > 4a <p>Voortuinstroken</p> <p>De verhardingen in de voortuinstroken worden enkel toegelaten in functie van opritten en toegang tot de woning.</p> <p>Bij halfopen bebouwing worden maximaal 2 opritten toegestaan. Beide opritten mogen over maximaal 3m breedte (geheel of gedeeltelijk) verhard worden.</p> <p>Bij gesloten bebouwing wordt slechts 1 oprit toegestaan die over maximaal 3m breedte (geheel of gedeeltelijk) verhard mag worden.</p> <p>Paden naar de woning zijn overal toegestaan.</p>

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 03 MEI 2018 ...
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen