

## Beschikkend gedeelte

### Advies:

Gunstig mits de opgelegde voorschriften te eerbiedigen i.p.v. de voorgestelde.”

Overwegende dat de aangevraagde verkaveling de goede ruimtelijke ordening van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning niet in het gedrang brengt;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000;

### BESLUIT :

#### A. Gebouwen

##### 1. Bestemming:

- ééngeswoning die in open verband wordt opgericht met uitzondering van de loten 7 en 8 welke voorzien zijn voor het bouwen van een koppelwoning;
- het gebouw telt maximum twee bouwlagen;
- complementaire bedrijvigheid (kantoor- of dienstenfunctie, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstenverlening) is toegelaten, de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;

##### 2. Inplanting:

- de bouwlijn ligt op 10 m uit de as van de straat;
- zijdelingse bouwvrije stroken, zie inplantingsplan;
- de bouwdiepte bedraagt maximum 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping;
- de bouwdiepte neemt een aanvang op de bouwlijn;
- een open carport van 30 m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte van 3 m kan (dak en palen, geen wanden) in de zijdelingse bouwvrije stroken, de voorgevel van de carport mag slechts aanvangen op minimum 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergevel mag niet verder reiken dan de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw;

##### 3. Gabarit:

- de kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst, dient te liggen tussen 2,50m en 6m;
- de helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°, bij een gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen;
- voor de koppelwoningen is éénzelfde gabarit en het architecturale vormgeving vereist, de eerst afgeleverde vergunning is bepalend;

#### 4. Materialen:

- de gebouwen moeten opgetrokken worden in degelijke gevelmaterialen die ethisch en duurzaam verantwoord zijn, ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen verkaveling een samenhangend geheel vormen;
- geprofileerde metalen bekleding, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten;

#### B. Bijgebouwen

1. Eén niet vergunningsplichtig bijgebouw, in niet herbruikt hout, is toegelaten mits het gebruikt wordt als berging, met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> en een maximale nokhoogte van 3m, ingeplant op minimum 1m van de perceelsgrenzen en opgericht op 20m van de bouwlijn van het hoofdgebouw.
2. Een bijgebouw dienstig als garage en/of berging met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, kroonlijst maximum 3,50m gemeten tussen het bestaand grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. Het bijgebouw wordt opgericht op 20m van de bouwlijn van het hoofdgebouw en op minimaal 2m van de perceelsgrens. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar kan het ook opgericht worden in de perceelsgrens. Indien er niet tegenaan gebouwd wordt dient de gevel in de perceelsgrens afgewerkt te worden zoals de andere gevels. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde gevelmaterialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. De eerste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor dit gebouw is bepalend voor de hoogte van het bijgebouw dat hier later wordt tegenaan gebouwd.

#### C. Niet bebouwd gedeelte

- er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse oppervlakte van het terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggende straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijke peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°. Voor de rest van het perceel dient het oorspronkelijk reliëf volledig gerespecteerd te blijven. Het ontwerp van de woning dient aangepast aan het reliëf van het terrein;
- de beplantingen worden uitgevoerd in pollenvriendelijke boomsoorten of heesters het eerste volgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken;
- achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 50 m<sup>2</sup> worden aangebracht;
- bij een eventuele bouwaanvraag dient er een verhardings- en beplantingsplan (toegang weg) te worden voorgelegd;
- tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding aangelegd op minimum 1m van de perceelsgrenzen, in waterdoorlatende materialen, is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw;
- de afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van 0,40m hoogte;
- tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80m;
- langs het openbaar domein is voor de afsluiting een hoogte van maximum 0,80m toegelaten, deze mag bestaan uit gevelmaterialen, draadafsluiting, een smeedijzeren hekken of een levende haag;
- er worden geen garages toegelaten onder het peil van de weg;
- een niet vergunningsplichtig ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad of jacuzzi met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, deze constructies mogen, met inbegrip van een eventuele afdekking, niet hoger zijn dan 1,5m, gemeten vanaf het maaiveld;

- een zwembad kan aangelegd worden in de tuinzone van maximum 40 m<sup>2</sup> en op minimum 2m van de perceelsgrenzen;
- fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten tot 40 m<sup>2</sup>;

Art. 2 : Het nieuwe wegtracé voor goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

**Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het censluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 18 november 2008.**

“Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier 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 wegeniswerken dienen voorafgaandelijk aan de uitvoerbaarheid van de verkaveling te worden uitgevoerd;
- de nieuwe wegenis en lot A dienen voorafgaandelijk aan de uitvoerbaarheid van de verkaveling in het openbaar domein te worden opgenomen;
- de loten 13 en 14 worden uit de verkaveling gesloten;
- de door het college van burgemeester en schepenen d.d. 01/07/2008 opgelegde stedenbouwkundige voorschriften te eerbiedigen mits aan te passen als volgt :
  - o de minimale achtertuintstrook bedraagt 10m;
  - o op de loten 9 t.e.m. 12 wordt de oppervlakte voor bijgebouwen beperkt tot max. 21 m<sup>2</sup>, ingeplant op min. 2 m uit de perceelsgrenzen en min. 5 m achter het hoofdgebouw;
  - o carports in de zijdelingse bouwvrije strook, ingeplant op min. 2 m achter de voorgevel en niet verder ingeplant dan de achtergevel van de woning, worden voor elk bouwlot toegelaten mits de max. oppervlakte beperkt wordt tot 21 m<sup>2</sup> en de totale hoogte max. 3 m bedraagt;
  - o op het niet-bebouwd gedeelte zijn fotovoltaïsche zonnepanelen niet toegelaten en zwembaden (zowel vaste, ingegraven en/of verplaatsbare) worden beperkt tot max. 30 m<sup>2</sup>.”

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 november 2008 HET VOLGENDE:**

Artikel 1 :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

- 1° de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- 2° de voorwaarden vermeld in het besluit van 8 september 2008 van de gemeenteraad na te leven ;
- 3° de voorwaarden gesteld in bijlage A stipt na te leven;
- 4° de lasten en voorwaarden opgelegd door de intercommunale Iverlek, Belgacom, Telenet, VMW en de brandweer stipt na te leven;
- 5° de overtollige grond afkomstig van graafwerken voor de aanleg van de wegenis dient afgevoerd te worden, deze grond mag niet open gespreid worden over de percelen van de verkaveling;
- 6° de verkavelaar dient zelf te zorgen voor de aanleg van alle infrastructuur. De aanwezigheid van al deze leidingen dient door de onderscheidenlijke nutsmaatschappijen, vóór de verkoop van eender welk lot, aan het gemeentebestuur schriftelijk bevestigd te worden;
- 7° de bouwers dienen de zelf de kosten te dragen voor de aansluiting van de nutsleidingen;

8°de bouwers dienen zich te schikken naar de richtlijnen en de voorwaarden op te leggen door het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft het aanleggen van een septische put.

Artikel 2 :

Het inbuizen van afwateringsgrachten is verboden.