



Formulier III
VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernr RO : 91/V/251 A+C

Intern nummer : 05/2015

Provincie Vlaams-Brabant - Arrondissement Leuven.

Gemeente Glabbeek, Grotestraat 33, 3380 Glabbeek.

Datum beslissing : 07-08-2015

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op **06-05-2015**, werd ontvangen op **06-05-2015**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **19-05-2015**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Tiensesteenweg**, en met als kadastrale omschrijving afdeling **Glabbeek, afdeling Bunsbeek, sectie E nrs. 155 T 4 en 157 S 4 (lot 3)**.

Het betreft een aanvraag tot **wijziging van een vergunde verkaveling**.

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.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediend ontwerp voorziet het wijzigen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning. De aanvraag betreft het creëren van twee bouwkavels voor het oprichten van twee eengezinswoningen in open bebouwing op bouwkel 3.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Het project is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN (KB 24/03/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. 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.

VERORDENINGEN

De gewestelijke en de provinciale hemelwaterverordeningen zijn van toepassing.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

- Het agentschap Wegen en Verkeer heeft op 27 mei 2015 (brief met kenmerk 214/B/BVK/2015/1412) een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.
- De Watering Het Velpedal heeft op 27 mei 2015 (brief met kenmerk 2015/056) een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en navolgende wijzigingen.

Er werden tijdens het openbaar onderzoek geen schriftelijke noch mondelinge bezwaarschriften ingediend.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Omzendbrief van 08 juli 1997, gewijzigd d.d. 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats is gelegen langs de Tiensesteenweg (gewestweg), de bebouwde omgeving bestaat uit residentiële woningen in open bebouwing.

Het project voorziet het creëren van twee bouwkvavels voor het oprichten van twee eengezinswoningen in open bebouwing op de initiële bouwkvavel 3.

De te verkavellen terreinen worden ontsloten naar de voorliggende gewestweg via het perceel 158 T 4, eigendom van de provincie Vlaams-Brabant.

De woningen worden ingeplant op 21 meter uit de as der voorliggende weg.

De bouwdiepte bedraagt max. 12 meter op het gelijkvloers en de verdieping op lot 1 en max. 9,07 meter op het gelijkvloers en de verdieping voor het lot 2.

Er worden minimale zijdelingse bouwvrije stroken voorzien van 3 meter.

Raadpleging eigenaars

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel binnen de omschrijving van de verkaveling een afschrift van de aanvraag ontvangen hebben per beveiligde zending.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend.

Het perceel grond, eigendom van de provincie Vlaams-Brabant, kan beschouwd worden als een perceel met een openbaar karakter. Het overrijden ervan kan beschouwd worden als een erfdienstbaarheid zodat de bouwkvavel kan geïnterpreteerd worden als "gelegen zijnde" aan de openbare weg.

Het voorgestelde project zal zich integreren in de omgeving en er harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen.

Het voorstel van verkaveling brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- **de voorgestelde en gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften strikt na te leven.**
- **het advies van het agentschap Wegen en Verkeer (brief d.d. 27 mei 2015 als bijlage) strikt na te leven.**
- **het advies van de watering Het Velpedal het agentschap Wegen en Verkeer (brief d.d. 27 mei 2015 als bijlage) strikt na te leven.**

watertoets

Het voorliggende project ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorwerp van de aanvraag kan een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen.

De opgelegde voorwaarden en maatregelen vanwege de watering Het Velpedal (brief d.d. 27/05/2015 als bijlage) dienen strikt nageleefd te worden.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 07-08-2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- **de voorgestelde en gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften strikt na te leven.**
- **het advies van het agentschap Wegen en Verkeer (brief d.d. 27 mei 2015 als bijlage) strikt na te leven.**
- **het advies van de watering Het Velpedal het agentschap Wegen en Verkeer (brief d.d. 27 mei 2015 als bijlage) strikt na te leven.**

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

Lasten en voorwaarden

Het statuut van verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar aan zijn lasten niet heeft voldaan. De verkaveling wordt uitgevoerd door middel van vervreemding van één of meer kavels, of, in het geval er geen dergelijke vervreemding is, door middel van bebouwing binnen het statuut van verkaveling van één of meerdere kavels. Het schepencollege stelt door middel van een attest vast dat aan deze lasten en voorwaarden is voldaan.

1° de voorwaarden vervat in het advies van INFRAX (brief met kenmerk 1500430 d.d. 11 juni 2015 - dossier 155107) inbegrepen het verkavelingsreglement strikt na te leven.

2° de voorwaarden vervat in het advies van INFRAX (brief met kenmerk GLAB-VK-034 d.d. 18 juni 2015) inbegrepen de algemene verkoopvoorwaarden strikt na te leven.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

§2. 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 Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

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.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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.

Rekeningnummer van de provincie inzake de beroepsdossiervergoeding

- **Rekeningnr. 091-0106007-15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB**

- Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven.

- **Verplichte mededeling:** "IST-RO-BB-naam gemeente aanvraag+naam beroepsindiener".

§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.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweemde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

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.

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 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.

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 (...) 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 vijftientermijn, 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.

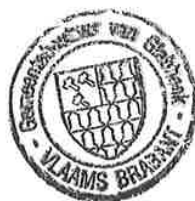
Mededeling

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.

Aldus vastgesteld in zitting van het college van burgemeester en schepenen in zitting van **07-08-2015**.

Voor eensluidend uittreksel.

Namens het college,



1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze, een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.	Ruimtelijke integratie en harmonie met de omgeving.
1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen door de bebouwing en voor de verhardingen, en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, ...	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.2.1 De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouw-kavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met: • Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, ...e.d. • De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, ... enz (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdiepingen, enz.) • De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: • Openbaar domein • Omliggende kavels • Andere woningen van de verkaveling

1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en moeten binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume: 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, ...enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerder constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.
1.2.5. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellend dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan: vlakvormige voorzieningen die: • Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking, en dus in dezelfde helling, maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, • Ofwel tussenin of ter vervanging ervan, zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

1.2. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1. De hoofdbestemming: Grondgebonden ééngezinswoningen. Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan	Hoofdbestemming: • Grondgebonden eengezinswoningen • zorgwoningen

1.3.2. De nevenbestemmingen , zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan, voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nebenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.
1.3.3. Voortuinen : Voortuinen dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.	Voortuinstroken: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau. De juiste inplanting per lot wordt voorzien op het verkavelingsplan. De bouwlijn ligt op 21 m uit de as van de Tiensesteenweg voor de loten 1 en 2
1.4.2. binnen de voorzien voor- en zijtuinstroken kunnen eventuele constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien in de bijzondere bepalingen enkel "open bebouwing" toegelaten is.	Bouwen in de voortuinstrook is niet mogelijk. In de zijtuinstrook zijn schakelvolumes zoals carports mogelijk. Voor Lot 2 kan er in de zijdelingsetuinzone ook een bijgebouw worden opgericht.
1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen: • de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. • Het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen. Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.	Bouwen tegen de perceelgrens: • Met in kennisstelling van de buur bij constructies van één bouwlaag achter de achtergevellijn • Met akkoord van de buur bij constructies hoger dan 1 bouwlaag of voor de achtergevellijn.
1.4.4. Oriëntatie – Privacy : Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende	Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
1.5.1. de bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijke en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	Er zijn geen waardevolle bomen aanwezig.
1.5.2. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met steekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop, e.d.). bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte worden toegestaan om de privacy te garanderen.	Draadafsluitingen, eventueel aangevuld met streekeigen groen.
1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Bestaande terrein maximaal behouden. Het vloerniveau van de nieuwe woningen wordt voorzien op min. 0,50 m hoger dan de voorliggende weg.
1.5.4. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan het terrein), als in de breedte zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 m toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn Uitgangspunt: een minimum aan grondverzet.	Inritten beperken tot een minimum. Ondergrondse garages zijn toegestaan.
1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen beperken tot een minimum.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving: • Verkeergenererende activiteiten zijn ongewenst • De percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken	De woonfunctie primeert. Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.. Enkel grondgebonden ééngezinwoningen. Woningopsplitsing is niet toegestaan.
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Zorgwonen is mogelijk volgens de Codex RO.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen: Er zijn beperkt voorzieningen aanwezig (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening, en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is: • Woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie • De complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie.

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwvorm Het bouwvolume heeft 2,3 of 4 volledige vrijblijvende open gevels. De zijdelingse tuinstroken kunnen bebouwbaar zijn met een ondergeschikt schakelvolumen mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld zoals geformuleerd in de algemene voorschriften.	Lot 1 en 2 zijn bestemd voor open bebouwing.
2.1.2.B Inplanting: Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevels voor loten 1 en 2 ligt op 21 m uit de as van de weg zoals voorzien op het verkavelingsplan. De zijgevels op minimum 3 m van perceelsgrens zoals voorzien op het verkavelingsplan.
2.1.2.C Afmetingen Er wordt binnen het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Bouwdiepte: <i>12m (leste) en 9,07m (leste)</i> Gelijkvloers: max. <i>15m</i> Verdieping : max. <i>12m (leste) en 9,07m (leste)</i> Bouwhoogte : kroonlijsthoogte: max. 6,5 m t.o.v. de voorliggende weg of 6 m hoger dan het vloerpeil. nokhoogte: max 11,50 m t.o.v. de voorliggende weg of 11 m hoger dan het vloerpeil. dakvorm: alle dakvormen zijn toegelaten.

2.1.2.D. Materialen Er wordt binnen het concept erg veel waarde gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: overwegend bakstenen of een ander duurzaam materiaal. Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het maar om duurzame materialen gaat. Alle soorten zonnepanelen zijn toegelaten.
---	---

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de kavelgrootte.	Vrijstaande gebouwen zijn toegelaten
Dierenhokken i.f.v. kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002/01 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbende op effectieve bereopslanbouw)	Vrijstaande bijgebouwen: • Enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... • Woonfunctie of nevenfunctie zijn NIET toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande gebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant. Aangebouwde bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Deze gebouwen kunnen in de voortuin, de achtertuin of de zijtuin voorzien worden. (zie 2.3.1. voorschriften tuinzone)	Vrijstaande gebouwen: • 1 m van de zijdelingse perceelgrens • Tegen de perceelgrens mits akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) Aangebouwde bijgebouwen: • Niet toegelaten
2.2.2.B. Typologie/bouwvolume: De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte : 1 bouwlaag dakvorm: vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Max. oppervlakte van alle bijgebouwen: ⁴⁰ 50 m ²
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie zijn met het hoofdgebouw	• Vrij te kiezen duurzame materialen • In harmonie met het hoofdgebouw • Houten/glazen constructies • Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

2.3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet bijgebouwen voorzien worden Een minimale verharding en een maximale groenvoorziening worden nagestreefd.	Voortuin: Bouwvrij houden. Zijtuin: Bebouwbaar voor lot 2 Achtertuin: Bebouwbaar zie art 2.2.2.A Stapelen van materialen is NIET toegelaten in voortuin, zijtuin en achtertuin.

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.