



VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossier : 10VA009

dossier stedenbouw : 5,00/71057/245,1

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **VANDEPAER & ROGIERS**, met als adres p/a Hofstraat 43, 3980 Tessenderlo ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 2010/05/21, werd ontvangen op 2010/05/21

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10/06/2010

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Hofstraat**, met als kadastrale omschrijving **2/B/924A deel verkaveling 10VA009, loten 1-2-3**

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van perceel in **3 loten voor open bebouwing**.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 2010/09/27. Het advies luidt als volgt :

Op 02/09/2010 ontving ik bovenvermeld dossier en uw adviesvraag overeenkomstig de reguliere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 29 juli 2010 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat de zone voor landelijk woongebied aan de straatzijde wordt begrensd door een uiterste grens voor hoofdgebouwen en achteraan door een uiterste grens voor aanhorigheden; dat deze te respecteren zijn; dat artikel 10.c. van de geldende voorschriften de inplanting van de voorgevel verplicht op een afstand van minimum 8 meter tot de rooilijn; dat derhalve bij deze inplanting de gelijkvloerse bouwdiepte verkleint tot maximum 15 meter; wat aldus geen afwijking vereist;

Overwegende dat door het reduceren van de bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen tot 3 meter in plaats van 5 meter, de evenwichtige ruimtelijke uitbouw van het gebied wordt doorbroken, doordat de maximale bouwdiepte met een hoogte van 6 meter is vastgelegd op maximaal 20 meter; dat aldus de mogelijkheid tot creëren van overdreven bouwvolumes en privacyverstoring ontstaat; dat aldus de bouwdiepte op de verdieping eveneens moet beperkt worden tot maximum 12 meter;

Overwegende dat naar hedendaagse normen de voorgestelde percelen met een breedte van 19.50 meter nog vrij ruim zijn en ter plaatse ruimtelijk inpasbaar;

Overwegende dat de bestaande hoogstammige bomen op het terrein zoveel mogelijk moeten behouden worden; dat deze gedetailleerd dienen vermeld te worden bij de stedenbouwkundige aanvragen; dat de motivatienota aangeeft dat het terrein bebost is met grove den; dat mogelijk moet voldaan worden aan de boscompensatieregeling;

Overwegende dat eventuele erfdiensbaarheden op het terrein (gracht) moeten gerespecteerd worden.

Overwegende dat de aanvraag aldus past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving indien de opgelegde voorwaarden gevolgd worden;
ADVIES - gunstig

VOORWAARDEN

- De gelijkvloerse bouwdiepte wordt beperkt tot maximum 15 meter en deze op de verdieping tot maximum 12 meter.
- De bestaande hoogstammige bomen op het terrein moeten zoveel mogelijk behouden worden. Deze dienen gedetailleerd vermeld te worden bij de stedenbouwkundige aanvragen.
- Mogelijk moet voldaan worden aan de boscompensatieregeling.
- Eventuele erfdiensbaarheden op het terrein (gracht) moeten gerespecteerd worden.

advies college van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk.(K.B.3/04/1979), in woongebied met landelijk karakter / agrarisch gebied;

Overwegende dat de percelen begrepen zijn in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Hulst-Konijnsberg dd. 02/10/86, in zone voor landelijk open bebouwing;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag hiermee in overeenstemming is met uitzondering van:

- Afstand tot perceelsgrens 3m i.p.v. min. 5m
- Breedte percelen op de bouwlijn minder dan 20m (18m)
- Voortuinstrook 8m i.p.v. 3m

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de aanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd van 14/06/2010 tot 14/07/2010 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Verordeningen

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren, dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.VI.R. van 29/06/1999 en de gemeentelijke verordening van 27/09/1999;

Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag een verkaveling inhoudt voor 3 bouwloten in open bebouwing;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het bijgebracht ontwerp;

Overwegende dat de voorgestelde loten voldoende diep zijn;

Overwegende dat het gevraagde ruimtelijk aanvaardbaar is in de bestaande omgeving;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2010/10/07 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Onder toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afwater en hemelwater is binnen dit ontwerp een septische put niet toegelaten. De overloop van de hemelwaterput dient gescheiden aangesloten te worden.
- De gelijkvloerse bouwdiepte wordt beperkt tot maximum 15 meter en deze op de verdieping tot maximum 12 meter.
- De bestaande hoogstammige bomen op het terrein moeten zoveel mogelijk behouden worden. Deze dienen gedetailleerd vermeld te worden bij de stedenbouwkundige aanvragen.
- Mogelijk moet voldaan worden aan de boscompensatieregeling.
- Eventuele erfdienstbaarheden op het terrein (gracht) moeten gerespecteerd worden.

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

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.

§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 beweerde 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 proces bekwame 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 proces bekwame 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 meegegeed dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet lijdig 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 moel worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftienvijfjarentermijn, 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 dienlengtevolgde gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.


§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.


Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.


De secretaris,
Tom Thijsmans

Namens het college :




De burgemeester
Fons Verwimp

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gemeente : **Tessenderlo**

Aanvrager : **Studiebureau StW**

Aantal kavels: **3**

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

De stedenbouwkundige voorschriften voor "zone voor landelijk woongebied" van het geldende BPA zijn van toepassing.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN.

Aanpassing van titel V, artikel 10, par. C

"De minimum kavelbreedte bedraagt 20m behoudens bestaande percelen."

wordt vervangen door:

De minimum kavelbreedte op de bouwlijn bedraagt 18m.

"De afstand van de voorgevel tot de bestaande rooilijn bedraagt minstens 8m."

wordt vervangen door:

De afstand van de voorgevel tot de bestaande rooilijn bedraagt minstens 8m en niet 3m zoals weergegeven op het BPA-plan.

"De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 5m bedragen."

wordt vervangen door:

De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3m bedragen.

Alle andere voorschriften blijven van toepassing.

Artikel 10. Zone voor landelijk woongebied

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen.

b. Alleen vrijstaande woningen mogen worden opgericht

c. Inplanting en verkaveling

De minimum perceelsbreedte bedraagt 20m behoudens bestaande percelen.

De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minstens 8m. De afstand van de achtergevel tot de achterliggende perceelsgrens is minstens 10m. De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 5m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 10m en maximum 2/3 van de kavelbreedte voor percelen tot 30m. Voor grotere percelen blijft de voorgevel beperkt tot 20m.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45cm hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Per nieuw lot is slechts één woongelegenheid toegelaten. Een wachtgevel van een bestaande woning mag met een nieuwe woning worden afgewerkt.

d. Hoogte en diepte

De hoogte mag variëren tussen 2m50 en 6m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant gevelbekroning. De maximum diepte der gebouwen is 20m.

e. Daken

- Schuine daken zijn verplicht. De helling kan variëren tussen 30° en 60°. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.

- Dakkapellen zijn toegelaten tot max. 1m50 breedte en op 1m onderlinge afstand en op min. 1m afstand van de buitengevels. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.

- Venster in het dakvlak – max. 1m50 breed en op minimum 1m onderlinge afstand en op min. 1m afstand van het midden van de buitengevels.

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1m afstand van de buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm.

Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

- Schouwen worden ingeplant op minimum 2m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15cm uitsprongen:

1) de gevel bekroning tot maximum 50 cm;

2) in de open zijgevels een luifel van maximum 3m diep, maar telkens op een minimum afstand van 4m50 van de perceelsgrens.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van éénzelfde constructie.

h. Materialen

1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:

- in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;

- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;

- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn.

2) De daken worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of ik esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen

i. Achtergebouwen

In de niet bebouwde zone mogen geen achtergebouwen worden opgericht met uitzondering van een tuinhuisje van maximum 15m², met een maximum hoogt van 3m tot gevelbekroning en op minimum 5m van een perceelgrens.

Dakvorm is vrij. Dezelfde materialen dienen gebruikt te worden als voor het hoofdgebouw ofwel hout.

j. Bestaand groen

Bestaand groen zal zoveel mogelijk beschermd worden. Vellen van bomen is in principe enkel toegelaten indien ze een hinder vormen voor de inplanting van de bebouwing.

Bijplanten is wenselijk met het oog op de verbeterde inrichting van de plaats.

Artikel 11. Zone voor koeren en hovingen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat koeren en hovingen

In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

1. Inplanting

Ze mogen nergens op minder dan 6m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. Ofwel moet de afstand tot de laterale perceelsgrens tenminste 3m bedragen, ofwel moeten ze gekoppeld worden aan een bestaande blinde gevel.

2. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10% met een maximum van 40m²

3. Maximum hoogte 3m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

Voor duiventillen kunnen hoogte afwijkingen worden toegestaan.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.

5. Uitzonderingsbepaling

a) In deze zone mogen geen bijgebouwen worden opgericht in de gevallen dat de kavel ook een zone voor garages bevat.

De bijgebouwen moeten dan in deze laatste zone worden ingeplant volgens de voorschriften van de zone voor garages, met uitzondering van houten tuinhuisjes van max. 10m².

b) Tennisvelden en privé-zwembaden kunnen worden toegestaan.

c) In de zone voor koeren en hovingen gemerkt A is de oprichting toegelaten van uitbatingsgebouwen voor landbouw op voorwaarde dat de exploitatie geen hinder vormt voor de aansluitende woonomgeving.

De volumes en de materiaalkeuze zullen van deze aard zijn dat ze esthetisch verantwoord zijn voor de omgeving. Zadeldaken zijn verplichtend. Maximum is een 2z gabarit toegelaten.

Artikel 12. Voortuinstrook

a. Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplichtend. De verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte.

Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.

b. Afsluitingen

- Deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1m70.

- Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1m70, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.

- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2m60 en een lengte van 6m. De meerdiepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1m70. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

LEGENDE.

CODE BESTAANDE TOESTAND	CODE BESTEMMING	VERKLARING	ARTIKEL
		GRENS VAN DE GEMEENTE	
		PERCEELSGRENS	
		PRIVAAT GEBOUW	
		OPENBAAR GEBOUW	
		GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN	
		GRENS VAN HET WIJZIGINGSPLAN	
		GRENS VAN HET UITBREIDINGSPLAN	
		ROOILIJN	
		VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN	} BOUWSTROOK
		VERPLICHTE BOUWLIJN	
		UITERSTE GRENS VOOR HOOFDGEBOUWEN	
		UITERSTE GRENS VOOR AANHORIGHEDEN	
		GRENS DER BESTEMMINGSZONE	
		OVERGANGSLIJN IN EEN BESTEMMINGSZONE	
		ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	
		ZONE VOOR HALF OPEN BEBOUWING	
		ZONE VOOR OPEN BEBOUWING _____	7
		ZONE VOOR DIENSTVERLENING _____	16
		ZONE VOOR LANDELIJK OPEN BEBOUWING _____	10
		UITBREIDINGSZONE VOOR OPENBAAR NUT _____	15.
		ZONE VOOR OPENBAAR NUT _____	14
		OVERBOUWING	
		AANTAL BOUWLAGEN { P: PLAT DAK Z: SCHUIN DAK _____	7-10
		ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	
		ZONE BEHOREND BIJ HET SOCIALE LEVEN _____	9
		ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN _____	11
		ZONE VOOR AMBACHTELIJKE INDUSTRIE	
		BUFFERZONE _____	17
		ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	
		ZONE VOOR OPENBAAR GROEN MET SPEELRUIMTE	
		ZONE VOOR SPORT EN SPEL	
		ZONE NON AEDIFICANDI	
		ZONE VOOR GARAGES	
		ZONE VOOR KERKHOF	
		ZONE VOOR PARKING	
		ZONE VOOR PARKING MET GROENAANLEG	
		ZONE VOORBEHOUDEN AAN DE KANAALDIENST	
		ZONE VOORBEHOUDEN AAN DE DIENST DER SPOORWEGEN	
		ZONE VOOR PLEINFUNKTIES	
		VOORTUINSTROOK _____	12
		GEMENGDE VOORTUINSTROOK _____	13
		OPENBARE WEGENIS _____	19
		VOETPAD	
		ZONE MET NABESTEMMING _____	8
		AGRARISCH GEBIED _____	21
		NATUURGEBIED _____	22
		TE BEHOUDEN BOMEN EN/OF HOUTKANTEN _____	20

