





Gemeente Gingelom

Afwezig:

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN

### VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 22 maart 2016

**Aanwezig:** Lismont Patrick - burgemeester - voorzitter  
Wicheler Jan, Princen Annick, Scheepers Ingrid, Thierie Rita, Abrahams Gui  
- schepenen  
Houbey Marcel - secretaris

- 015 Toekenning van de verkavelingsvergunning Kn : 4.24**  
**Aanvrager : Arnauts Dirk Zilveren-Helmenstraat 60 te 3545 Halen**  
**Bouwplaats : afd. Buvingen sectie A nrs. 315k, 315l & 317g ter**  
**plaatsse Truilingenstraat**  
**Omschrijving : verkavelen van percelen in 7 bouwloten ( 1 open bebouwing & 6 halfopen bebouwingen)**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Dirk Arnauts , met als adres Zilveren-Helmenstraat 60 bus a te 3545 Halen , ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 28 december 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Truilingenstraat te 3891 Gingelom en met kadastrale ligging : 04 ° Afdeling, sectie A , perceelnummer 317G , 315L , 315K .

Het betreft een aanvraag tot een nieuwe verkaveling zonder wegeaanleg : verkavelen van percelen in 7 bouwloten ( 1 open bebouwing & 6 halfopen bebouwingen).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

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

#### **Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

Het college van Burgemeester en Schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18 maart 2016.

Het eerste deel ervan luidt als volgt :

Deel I: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

#### **1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens**

##### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Koninklijk besluit van 5 april 1977 - Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen is in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m), agrarisch gebied (achterliggende gedeelte);

Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

#### Overeenstemming met dit plan / afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;  
Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

#### Verordeningen

Gelet op het besluit van 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

#### 1.2. Andere voorschriften en decreten van het goed

Overwegende dat de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

#### 1.3. Externe adviezen

Overwegende dat de aanvraag geheel of gedeeltelijk ligt in een gebied dat beheerd wordt door de Provincie Limburg directie Ruimte dienst Water en domeinen; dat advies gevraagd werd aan de dienst Water en Domeinen van de provincie op 21/01/2016;

Overwegende dat de aanvraag geheel ligt in een gebied dat beheerd wordt door de nutsmaatschappijen Infrac en de Watergroep; dat advies werd gevraagd aan deze instanties op 21/01/2016;

Overwegende dat de aanvraag geheel of gedeeltelijk gelegen is langs de collector van Aquafin; dat advies werd gevraagd aan deze instantie op 21/01/2016

#### 1.4 Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaren ingediend.

#### 1.5 Raadpleging eigenaars

//

#### 1.6 Erfdienstbaarheid en wegaanleg

//

#### 1.7 normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Volgens art. 4.1.8 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn de verkavelingen van minder dan 10 loten vrijgesteld van normen betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

Het college van Burgemeester en Schepenen gaat akkoord met het tweede deel van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, met name :

## **Deel 2: Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

### **2.1 Historiek van het perceel**

Dossiernummer: 4.11 verkavelingsvergunning

Onderwerp: nieuwe verkaveling

De vergunning werd verleend op 18 september 2001 door het College van Burgemeester en Schepenen.

### **2.2 Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

Overwegende dat het perceel gelegen is langs de 'Truilingenstraat' te Buvingen, dit is een gewestweg uitgerust met de nodige nutsvoorzieningen;

Overwegende dat de aanvraag een nieuwe verkaveling beoogt van 7 bouwloten (1 open bebouwing en 6 halfopen bebouwingen);

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving woningen staan afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;

Overwegende dat deze verkaveling een invulling is van het straatbeeld, er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling;

Overwegende dat het bestaande reliëf zoveel mogelijk wordt bewaard, enkel een normalisatie van het maaiveld wordt toegelaten;

### **2.3 Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften**

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

### **2.4 Verenigbaarheid met andere voorschriften**

#### **Watertoets**

Het uitvoeren van het instrument watertoets op deze aanvraag, resulteert in volgende aanbevelingen:

- Vraag advies aan de adviesinstantie m.b.t. het aspect gewijzigd overstromingsregime;
- Vraag advies aan de adviesinstantie m.b.t. het aspect gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop;
- Voor alle andere aspecten is een positieve uitspraak mogelijk.

#### **Richtlijn gewijzigd overstromingsregime**

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (versie 2014) is de locatie volledig gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied (figuur 1).

Naast de overstromingsgevoelige gebieden, afgebakend in het kader van de watertoets, zijn er ook nog de risicozones voor overstromingen. De federale regering bakende de deze zones af in het kader van de natuurrampenverzekering. Koopt u een woning in een risicozone? Dan betaalt u een hogere verzekeringspremie. Als uw woning na 23 september 2008 gebouwd is, mag de verzekeraar u zelfs een polis voor waterschade weigeren. De risicozones zijn beperkter in omvang dan de overstromingsgevoelige gebieden. De locatie is niet gelegen in een dergelijke risicozone.

In het kader van de Europese overstromingsrichtlijn (ORL) werden door de VMM gevaar- en risicokaarten opgesteld die de kans en waterdiepte van mogelijke overstromingen

weergeven. Volgens deze kaarten is de locatie niet gelegen in een dergelijke gevaar- of risicozone.

Samenvattend mogen we stellen dat de voorgestelde ingrepen beperkt significant schadelijke effecten zullen veroorzaken m.b.t. het aspect gewijzigd overstromingsregime.

Richtlijn gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop  
De locatie grenst aan de (ingebuisde) Cicindria, een waterloop van 2de categorie. Vandaar dat we mogen aannemen dat de voorgestelde ingrepen mogelijks significante schadelijke effecten zullen/kunnen veroorzaken aan de waterloop.

#### Project-mer-screening

Overwegende dat de verkaveling valt onder de projecten die dienen te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de projectm.e.r-screening; dat er door de verkaveling geen aanzienlijke milieueffecten voor mensen milieu te verwachten zijn; dat er bijgevolg geen milieueffectenrapport moet worden opgemaakt;

### 2.5 Beoordeling van de externe adviezen

#### 2.5.1. Advies uitgebracht door de Provincie Limburg – directie omgeving

Overwegende dat Provincie Limburg - directie omgeving T.a.v. Karel Vandaele dienst water en domeinen op 19 februari 2016 een gunstig met voorwaarden advies verleende.

*Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van 20 juli 2006, gewijzigd op 14 oktober 2011, is gebleken dat het verkavelen van percelen in 7 bouwlotten - 1 OB en 6 HOB een beperkt significante verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.*

De te verwachten schadelijke effecten kunnen evenwel worden beperkt/vermeden indien volgende constructievoorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsvergunning:

- Het vloerpeil moet minstens 0.50 m boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn (kritisch bouwpeil = 0.50 m boven niveau van de Truilingenstraat ter hoogte van de locatie).
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen. De rest van het perceel mag niet worden aan- of opgehoogd.
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.
- Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Kruipkelders zijn wel toegestaan.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelling moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever

zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton.

- Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden.
- Afsluitingen, constructies en beplantingen moeten steeds op minstens 5 meter van de overwelfde waterloop verwijderd blijven, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde zijkant van deze overwelfing.
- Een machtiging is vereist voor werken aan de waterloop (bijv. aanbrengen van oeververdediging, overwelfing, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop).
- 1 overgang over (ingebuisde) waterloop per 2 woningen voorzien. Deze overgang mag maximaal 6 m breed zijn.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.

#### 2.5.2. Advies uitgebracht door de Watergroep

Overwegende dat De Watergroep op 4 maart 2016 een gunstig advies verleende. *Voor de hogervermelde percelen is een uitbreiding van het waterleidingsnet nodig.*

De kosten van de uitbreiding zijn ten laste van de opdrachtgever. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van de Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakking zijn ten laste van de aanvrager.

#### 2.5.3 Advies uitgebracht door Infrac

Overwegende dat Infrac t.a.v. Netaanleg op 3 februari 2016 een gunstig advies verleende.

*Daartoe en conform het "reglement voor de aanleg van netten elektriciteit, aardgas, kabeltelevisie en openbare verlichting op verkavelingen en bedrijventerreinen en ten behoeve van appartementsgebouwen en andere bouwprojecten" van de distributienetbeheerder heeft Infrac onderzocht of de nutsvoorzieningen voor dat project moeten aangelegd of aangepast worden.*

Voor dit project langs bestaande wegen zijn de bestaande nutsleidingen aanwezig langsheen de nieuwe percelen. Er zijn uitbreidingswerken nodig. Hiertoe worden enkel de capaciteitsbeslagen en de studiekosten aangerekend.

Overwegende dat Infrac t.a.v. kenniscentrum riolering op 26 februari 2016 een gunstig met voorwaarden advies verleende.

*Deze loten kunnen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat. De latere eigenaars van de respectievelijke loten dienen voor wat betreft hun riolaansluiting een aanvraag over te maken aan Infrac, met een standaardaanvraagformulier te vinden op de website, <http://www.infrac.be>. Voor bijkomende informatie kan men terecht bij onze dienst aansluitingen – tel : 078 35 30 20. Deze aanvraag dient best zo vroeg mogelijk te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen.*

Via hogervermelde aanvraag zal hun riolaansluiting door Infrac uitgevoerd worden. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning is opgelegd, behoudt Infrac het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Infrac plaatst per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein. Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders kan u vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden :

- de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Volgens het definitief zoneringsplan liggen de loten in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgesteld. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit mag met een septische put. De septische put dient een minimale inhoud te hebben van 3000 liter tot 5 inwoners en 600 liter/inwoner vanaf 5 inwoners. Op de septische put dient zowel het grijs (keuken, was, badkamer, vaatwas) als het zwart (toiletspoeling) water aangesloten te worden.

#### 2.5.4. Advies uitgebracht door Aquafin

Overwegende dat Aquafin op 2 februari 2016 een gunstig advies verleende.  
*Wij hebben geen bezwaar tegen deze werken gezien er rekening gehouden wordt met de erfdiensbaarheidszone van 2m.*

Op het grondinnemingsplan ziet u de bovengrondse inneming in gele kleur, de ondergrondse inneming in blauwe kleur en de zone van erfdiensbaarheid in blauwe en groen kleur. Elke bebouwing boven de erfdiensbaarheidszone is verboden omdat Aquafin de mogelijkheid moet behouden de leiding te onderhouden, herstellen en desgevallend te vervangen. Bovendien mogen er geen hoogstammige bomen geplant worden.

Algemeen willen wij nog stellen dat indien men wenst aan te sluiten op onze leidingen, dit apart en schriftelijk dient te worden aangevraagd bij onze dienst Grondbeheer.

#### 2.5.5. Advies uitgebracht door het Agentschap Wegen en Verkeer

Overwegende dat Agentschap Wegen en Verkeer District Zuid-Limburg op 10 februari 2016 een gunstig advies verleende.  
*Er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.*

#### 2.6 Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 28 januari 2016 tot 26 februari 2016.

Er werden geen bezwaren ingediend.

### **2.7 Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

Overwegende dat het goed gelegen is aan de Truilingenstraat, dit is een gewestweg;

Gelet op het desbetreffend plan;

Overwegende dat de omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde motivatienota van de ontwerper;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 66a01 ca bedraagt; dat er volgens de berekening van de ontwerper een woningdichtheid van 18 woningen per ha wordt gerealiseerd;

Overwegende dat er voldaan is aan de planologische bepalingen en de verkaveling ruimtelijk aanvaard kan worden binnen de bestaande omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dienen gevolgd te worden;

Overwegende dat door de verkaveling een betere ruimtelijke configuratie wordt bekomen dan de huidige toestand;

### **2.8 Advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

Gunstig voor de loten 1A t.e.m. 7A ( 1 open bebouwing & 6 halfopen bebouwingen) mits de stedenbouwkundige voorschriften, door het college van burgemeester en schepenen gevoegd bij de verkavelingsvergunning, gevolgd worden.

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 MAART 2016 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

1° de verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de vergunning dienen nageleefd te worden

2° de gemeentelijke verkavelingsverordening na te leven

3° het verkavelingsreglement van Infrac na te leven (zie bijlage)

4° de verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen

5° elke bebouwing boven de erfdiensbaarheidszone van Aquafin is verboden en er mogen geen hoogstammige bomen geplant worden op deze erfdiensbaarheidszone;

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. § 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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 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 leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;

5° 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, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd 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 leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat 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 de startdatum van de 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 het departement.

§ 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 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen**

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

~~de~~ze hinder of nadelen.

~~In~~ ~~die~~ 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 ~~leidend~~ ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de ~~advise~~rende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, 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 respectievelijk van de ~~van~~ de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten ~~onrecht~~ ~~zending~~ waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie of afdruk toe van de beveiligde ~~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 leidend ambtenaar van het departement, ~~de~~ ~~leidend~~ ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviseerende instantie behoort, aangewezen ~~krachtens~~ artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ~~ambtenaren~~, hun respectieve gemachtigden, 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 ~~vervaltermijn~~ 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 ~~bepa~~ren 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 ~~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 ~~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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de ~~verka~~veling 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. ...

§ 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.

§ 8. De termijnen, vermeld in § § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### 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.

Namens het schepencollege

Marcel Houbey  
secretaris

Marcel Houbey  
secretaris



Patrick Lismont  
burgemeester

Patrick Lismont  
burgemeester

# VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 4.24 - aantal kavels : 7

Gemeente : Gingelom

Aanvrager : de heer Dirk Arnauts



## 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 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 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 voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.	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 houdend met de eigen bouwkel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : <ul style="list-style-type: none"> <li>• het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li> <li>• 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 verdieping, enz.);</li> <li>• de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li> </ul>	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• openbaar domein</li> <li>• omliggende kavels</li> <li>• andere woningen van het bouwblok</li> </ul>
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 bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.  Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.	Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.  Bij geschakelde bouwvormen : blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te	Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële

vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een 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 meerdere 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 hellende dakvlak zijn toegelaten.  Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd,</li> <li>• Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.</li> </ul>	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

### 1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden ééngezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.  Ook zorgwoningen zoals omschreven in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn toegestaan.	Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• grondgebonden eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen</li> </ul>
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 nevenbestemming 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: Voortuinstroken 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.  Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Voortuinstrook: 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 van het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2. Binnen de voorziene voortuinstroken worden geen constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard.	Bouwen in voortuinstrook is niet toegestaan.
1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :	Bouwen tegen de perceelsgrens : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met in kennisstelling van de</li> </ul>

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 dienen beperkt tot een minimum.
--	--

## 2. Bijzondere bepalingen

### 2.1. HOOFDGEBOUWEN

#### 2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<p><b>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</b></p> <p>Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.</p>	Enkel grondgebonden ééngesinswoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
<p><b>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen</b></p> <p>Er zijn beperkt voorzieningen aanwezig (kemondersteunend) in de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter</p> <p>3° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.</p>

#### 2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p><b>2.1.2.A. Typologie/bouwworm</b></p> <p>Het bouwvolume heeft 4 volledige vrijblijvende open gevels. Bouwverbod in voortuin- en zijtuinstrook.</p>	<p>Lot 1A: Open bebouwingen met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook rechts van de woning (tegen lot 2A) mag een open carport opgericht worden, mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p>
<p>Eén zijgevel van het bouwvolume is een volledig gesloten gevel.</p>	Lot 2A-7A: Half open bebouwing in één

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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 hoofdelijk als bijgebouwen.</li> </ul> <p>Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.</p>	<p>buur bij constructie van één bouwlaag achter de achtergevellijn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met akkoord van de buur bij constructie hoger dan 1 bouwlaag of achter de achtergevellijn</li> </ul>
<p>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.</p> <p>De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.</p>	<p>Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy</p>

## 1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.5.1. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p> <p>Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p>	<p>Behoud van bestaand groen.</p> <p>Op bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven.</p>
<p>1.5.2. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn is de afsluiting maximum 0,80m hoogte.</p> <p>Over een lengte van maximum 10m vanaf de achtergevel mag een afscheiding in andere materialen geplaatst worden ten behoeve van de privacy.</p>
<p>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.</p>	<p>Maximaal behoud bestaande reliëf.</p> <p>Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3m rond het gebouw. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan.</p>
<p>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 op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>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 is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum.</p> <p>Ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegestaan.</p>

	<p>bouwblok.</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook mag een open carport opgericht worden, mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p>
<p><b>2.1.2.B. Inplanting</b></p> <p>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.</p>	<p>De voorgevel:</p> <p>op 19m uit de as van de weg, zoals voorzien op het verkavelingsplan</p> <p>volgens het advies Agentschap Infrastructuur, Afdeling Wegen Verkeer</p> <p>De vrijstaande gevels :</p> <p>minimaal 3m van de zijdelingse perceelgrens, zoals voorzien op het verkavelingsplan</p>
<p><b>2.1.2.C. Afmetingen</b></p> <p>Er wordt in het concept erg 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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op het gelijkvloers maximaal 17m;</li> <li>• op de verdieping maximaal 12m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden; terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan.</li> </ul> <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <p>maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst</p> <p>De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld, gemeten t.h.v. de voorbouwlijn, bij een hellend terrein wordt het midden van de breedte van de voorgevel als referentieniveau voor het aantal bouwlagen genomen.</p> <p><u>Vloerpeil gelijkvloers :</u></p> <p>minstens 0,50m boven het kritisch bouwpeil (kritisch bouwpeil = 0,50m boven niveau van de Truilingenstraat) (zie advies ikv watertoets)</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <p>vrij te kiezen</p> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok:</p> <p>Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dakvorm : zadeldak</li> <li>• dakhelling: 45°</li> <li>• kroonlijsthoogte: 6,50m</li> </ul>
<p><b>2.1.2.D. Materialen</b></p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u></p> <p>overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen</p> <p><u>Dakmaterialen:</u></p>



	vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat
--	--

## **2.2. BIJGEBOUWEN**

### **2.2.1. Bestemming bijgebouw**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
Afhankelijk van de kavelgrootte.	vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken i.f.v. kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002/01 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw)	Vrijstaande bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ...</li> <li>• woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.</li> </ul>

### **2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<p><b>2.2.2.A. Inplanting</b> Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.</p> <p>Aangebouwde bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen in de achtertuin of zijtuin voorzien worden (zie 2.3.1 voorschriften tuinzone)</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m van de zijdelingse perceelsgrens</li> <li>• tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)</li> <li>• minimum 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw</li> <li>• binnen de zone voor achtertuinen</li> </ul> <p>Aangebouwde bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grenzend aan het hoofdvolume</li> <li>• 3 m t.o.v. de perceelsgrens</li> <li>• tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)</li> </ul>
<p><b>2.2.2.B. Typologie/bouwwolume</b> De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag</p> <p>Dakvorm: vrij te kiezen</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>
<p><b>2.2.2.C. Afmetingen</b> Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.</p>	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : 40 m <sup>2</sup>
<p><b>2.2.2.D. Materialen</b> Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrij te kiezen duurzame materialen</li> <li>• in harmonie met het hoofdgebouw</li> <li>• houten/glazen constructies</li> </ul>

- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

## **2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

### **2.3.1. Tuinzone**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet bijgebouwen voorzien worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden of vijvers al dan niet toegestaan worden.</p>	<p>Voortuin: bouwvrij</p> <p>Zijtuin: bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A</p> <p>Achtertuintuin: bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A</p> <p>bestemming: vijver of zwembad is toegestaan.</p> <p>Stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin</p>

### **2.3.2. Verhardingen**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.</p>

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (Art. 4.6.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.