

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE BRAKEL/EVERBEEK
7^{de} Afd. – Sie B – nummer(s) 1700 m

VERKAVELINGSAANVRAAG

Advies:

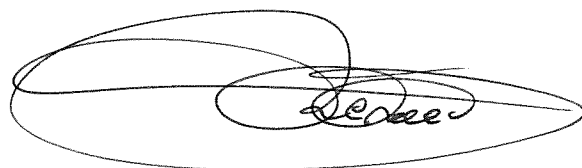
Gezien Gunstig advies
Schepencollege, dd. 25/04/2016
De Secretaris De Burgemeester wvd.
J. De Mets S. Devleeschouwer

Samenstelling dossier:

1. Titelblad
2. Aanvraagformulier
3. Volmacht
4. Motivatienota
5. Liggingsplan op schaal 1/20000, bestaande toestand en hoogtepunten op schaal 1/500
6. Omgevingsplan bestaande toestand op schaal 1/2500 en omgevingsplan nieuwe toestand op schaal 1/2500
7. Verkavelingsontwerp op schaal 1/500
8. Terreinprofielen op schaal 1/200
9. Stedenbouwkundige voorschriften
10. Sloping
11. Fotoreportage

Aanvrager: Mevr Pisnière Claire Andrée
 p.a. Notaris Olemans Michel
 Kasteelstraat 60
 9660 Brakel
 Tel. 055/42.31.70

Opgemaakt te Lierde, 11 april 2016 door beëdigd landmeter – expert
Renaer Stefan, Steenweg 93 c te 9570 Lierde, 055/42.87.19 – 0494/41.34.26



Aanvraag van een
verkavelingsvergunning

070426



Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en
Onroerend Erfgoed

In te vullen door de
behandelende overheid
ontvangstdatum

Waarvoor dient dit formulier?

U vult dit fomulier in als u een verkavelingsvergunning aanvraagt.

Waar vindt u meer informatie over de aanvraagprocedure?

Op www.ruimtelijkeordening.be is in de rubriek vergunningen meer algemene informatie opgenomen. Als u concrete vragen hebt over uw aanvraag, kunt u terecht bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente waar u de verkaveling wilt uitvoeren.

Persoonlijke gegevens

1 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Als er meerdere aanvragers zijn, vul dan de persoonlijke gegevens van alle aanvragers in. U bent niet verplicht om uw telefoonnummer, e-mailadres en rijksregisternummer te vermelden.

voor- en achternaam

Mevr Pisnière Claire Andrée, p.a. Notaris OLEMANS Michel

straat en nummer

Kasteelstraat 60

postnummer en gemeente

9660 BRAKEL

land

België

telefoonnummer

055/42.31.70

e-mailadres

rijksregisternummer

2 Als u deze aanvraag ondertekent in naam van bijvoorbeeld een firma of organisatie, dan vult u hieronder de gegevens van deze firma of organisatie in.

firma of organisatie

ondernemingsnummer

3 Kruis aan welk van beide mogelijkheden van toepassing is.

- ☐ alle eigenaars van te verkavelen percelen ondertekenen deze aanvraag.
- ☒ de aanvrager van de verkaveling is door alle eigenaars van de te verkavelen percelen gemachtigd om deze aanvraag in te dienen. Het document in bijlage toont dat aan.

Gegevens van het goed

4 Vul de gegevens van het goed in.

Het goed is het perceel of de percelen die u wenst te verkavelen. De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het jaarlijkse aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Bijvoorbeeld 3^{de} afdeling, sectie C, nr. 123b2.

straat en nummer

Klaaie 16

postnummer en gemeente

9660 BRAKEL/EVERBEEK

kadastrale gegevens (afdeling, sectie, nummer)

7^{de} Afd. – Sie B – nummer(s) 1700 m

Bij te voegen dossierstukken

5 Kruis aan welke stukken u bij deze aanvraag voegt.

Op de dienst Ruimtelijke Ordening van uw gemeente kunt u navragen welke documenten u moet toevoegen en hoe u ze moet opstellen. Die informatie vindt u ook op www.ruimtelijkeordening.be, in de rubriek vergunningen.

- ☒ motivatienota
- ☒ liggingsplan
- ☒ omgevingsplan met voorstelling van de bestaande toestand
- ☒ omgevingsplan met voorstelling van de nieuwe toestand
- ☒ verkavelingsontwerp
- ☒ minstens twee terreinprofielen
- ☒ stedenbouwkundige voorschriften
- ☒ genummerde foto's
- ☐ milieueffectrapport
- ☐ compensatieformulier voor ontbossingen
- ☐ passende beoordeling
- ☐ mobiliteitsstudie

6 Kruis aan welke van volgende bijkomende stukken of gegevens u bij deze aanvraag voegt.

Als uw aanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, dan moet uw aanvraag de volgende bijkomende stukken of gegevens bevatten. Deze kunnen ook op het verkavelingsontwerp worden aangebracht.

- ☐ de rooilijnen van de in de verkaveling begrepen wegen
- ☐ de indeling van de wegzate: breedte van de rijbanen, groenstroken, fiets- en voetpaden met een dwarsprofiel per wegtype en aanduiding van de aard van de verhardingen
- ☐ de plaatsen bestemd voor beplantingen, parkeerruimten, pleinen, speel- en rustplaatsen
- ☐ de openbare nutsvoorzieningen
- ☐ de aanduiding van voorzieningen voor de afvoer van hemelwater. De maatregelen in functie van een goede waterhuishouding, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen
- ☐ de lichtpunten van het verlichtingsnet
- ☐ een beschrijving van de wegenbouw- en andere werken
- ☐ een globale kostenraming van die werken, met opgave van de onderscheiden posten en de daarop betrekking hebbende eenheidsprijzen
- ☐ een verbintenis tot kosteloze grondafstand

Lasten verbonden aan de vergunning

7 Heeft uw aanvraag betrekking op een verkaveling van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten?

- ☐ ja. Ga naar vraag 9
- ☒ nee. Ga naar vraag 8

8 Heeft uw aanvraag betrekking op een verkaveling die aansluit op andere, door uzelf nog te ontwikkelen percelen, die samen met de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan?

- ☐ ja. Ga naar vraag 9
- ☒ nee. Ga naar vraag 11

9 Ondertekent u de aanvraag in naam van een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, van een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet of van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992?

- ☐ ja. Ga naar vraag 11
- ☐ nee. Ga naar vraag 10 a en 10b

10a Aan de afgifte van de vergunning is van rechtswege een sociale last verbonden: de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod dat in lijn is met het op het verkavelingsproject toepasselijke percentage. Op welke manier gaat u de sociale last uitvoeren?

- ☐ in natura
- ☐ door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie
- ☐ door verhuring van binnen de verkaveling verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor
- ☐ door een combinatie van de drie voorgaande uitvoeringswijzen
- ☐ door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject ontwikkeld wordt
- ☐ ik breng eenheden in mindering van de sociale last, rekening houdend met artikel 16, 10° of 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning

10b Aan de afgifte van de vergunning is van rechtswege een last verbonden: de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod dat in lijn is met het op het verkavelingsproject toepasselijke percentage. Op welke manier gaat u de last uitvoeren?

- ☐ in natura
- ☐ door de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur
- ☐ door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject ontwikkeld wordt

Medewerking van een ontwerper

11 Is de aanvraag opgesteld met de medewerking van een ontwerper?

- ☒ ja. Ga naar vraag 12
- ☐ nee. Ga naar vraag 13

12 Vul de persoonlijke gegevens van de ontwerper in, die de plannen opmaakte.
U bent niet verplicht om het telefoonnummer, e-mailadres en rijksregisternummer te vermelden.

voor- en achternaam

Stefan RENAER

straat en nummer

Steenweg 93 c

postnummer en gemeente

9570 LIERDE

land

België

telefoonnummer

0494/41.34.26

e-mailadres

Stefan@landmeter-renaer.be

rijksregisternummer

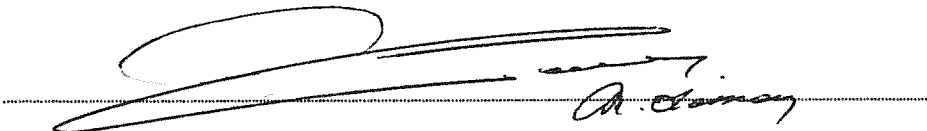
Ondertekening

13 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat de ingevulde gegevens correct zijn.

datum dag 1 1 maand 0 4 jaar 2 0 1 6

handtekening

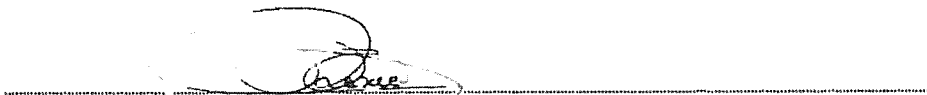


14 Als u beroep hebt gedaan op een ontwerper, dan vult hij of zij de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat de ingevulde gegevens correct zijn.

datum dag 1 1 maand 0 4 jaar 2 0 1 6

handtekening



Aan wie bezorgt u dit formulier en het dossier?

15 Behalve in het in artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde geval wordt de aanvraag op het gemeentehuis ingediend. De aanvraag kan ook met een aangetekende brief zending worden ingediend. Indien de gemeente daarvoor klaar is, kan de aanvraag eventueel ook (semi-)elektronisch worden ingediend ; de gemeente bepaalt de nadere voorwaarden ter zake.

Hoe gaat het verder met uw aanvraag?

16 Het college van burgemeester en schepenen neemt binnen de 150 dagen een beslissing. Deze termijn gaat in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaat echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de termijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn. Hiertegen kan u beroep instellen . Meer informatie hierover vindt u in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Privacywaarsborg

17 De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond is gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft, en bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en kunnen later ook anoniem verwerkt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.

VOLMACHT

Ondergetekende,
Mevrouw **PISNIERE Claire Andrée**, weduwe van de Heer MINCKE Joseph Jean-Baptiste,
wonende te 9660 Brakel, Klaaie 16,

stelt hierbij aan als haar bijzondere lasthebber, Meester Michel OLEMANS, Notaris te Brakel,
teneinde voor haar en in haar naam alle nodige formaliteiten te vervullen, voor de aanvraag
van een verkavelingsvergunning voor haar eigendom te Brakel (7de afdeling – Everbeek),
Klaaie 16, thans kadastraal bekend sectie B, nummer 1700MP0000, groot 14a 59ca, dewelke
haar eigendom is.

Opgemaakt te Brakel op 12 januari 2016.



Motivatienota.

Voorwerp van de aanvraag:

Verkavelingsaanvraag voor 1 kavel voor open bebouwing op lot 1. De bestaande woning, Klaaie 16 blijft behouden. Bij sloping van de woning kunnen twee halfopen bebouwingen worden voorzien op de loten 2 en 3.

Zoneringsgegevens van het goed:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24/02/1977): woongebied met landelijk karakter
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.

Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed:

De verkaveling is gelegen in de deelgemeente Everbeek op ongeveer 1,0km van de kerk. Er is een bushalte aanwezig op ±60m van de verkaveling (Belbus 410 Brakel - Lierde). Klaaie is een gemeenteweg, buurtweg nr 2, bestaande uit een 6,00m brede betonverharding afgewerkt met langs beide kanten een trottoirband van 15cm breedte. De kabeldistributie en het elektriciteitsnet zijn bovengronds. De riolering is gemengd en ligt aan de andere kant van de verkaveling. Volgens het zoneringsplan van de VMM is het perceel gelegen in centraal gebied. De verkaveling is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoets van 2014. De bebouwing in Klaaie en omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes met kroonlijsthoogtes variërend tussen de 4,00m en 6,00m.

Beschrijving van de bestaande toestand van het goed:

Het perceel is momenteel bebouwd met een woning, een bijgebouw en een garage en zijn van het oudere type. Links van de bebouwing is een weide met enkele laagstammige fruitbomen. Het terrein achter de gebouwen is ingericht als tuin. Het terrein links is voldoende groot om af te splitsen van de woning en het bouwen van een vrijstaande woning. In eerste instantie blijft de woning en bijgebouwen behouden. Wanneer deze gesloopt worden, is het resterend perceel voldoende groot om op te splitsen in twee halfopen bebouwingen en dienen de stedenbouwkundige voorschriften gevolgd te worden. De bestaande woning heeft een gevelbreedte van 8,86m en een diepte van 6,95m. Het bijgebouw links heeft een gevelbreedte van 4,96m en een diepte van 7,00m. De garage vooraan aan straat heeft een straatbreedte van 2,59m en een diepte van 5,65m. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 111,00m² waarvan woning 61,60m², bijgebouw 34,79m² en garage 14,61m². Het volume bedraagt respectievelijk 405,35m³ voor de woning, 198,50m³ voor het bijgebouw en 42,71m³ voor de garage.

Verantwoording van het verkavelingsconcept:

Gelet op de ligging van het terrein en de onmiddellijke omgeving is deze verkaveling inpasbaar in de ruimtelijke omgeving. De tuinzone is voldoende groot wat gunstig is voor de privacy. De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat met een minimum aan regels een maximum aan architectuur kan worden gerealiseerd, met als doel van de verkaveling een kwalitatieve woonomgeving te maken. Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden.

ORIËNTATIE

Binnen de verkaveling is gekozen om de woning in te planten in functie van de beschikbare ruimte. Het perceel aan de straatzijde is noord-oost gericht, tuinzijde is zuid-west gericht.

FUNCTIONIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwooning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling wordt bewust gekozen voor duidelijke zones van bebouwing en een beperking in de hoeveelheid bijgebouwen om zo het open karakter te accentueren.

De woningen worden opgetrokken op min. 6,00m van de rooilijn en een bouwvrije zijdelingse strook van minstens 3,00m.

De voorgevel en nok van de bebouwing wordt evenwijdig genomen met de voorliggende straat. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 6,20m. De bouwdiepte bedraagt max. 15,00m voor het gelijkvloerse en 12,00m voor de eerste verdieping.

GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de verkaveling wordt bewust gekozen voor duidelijke zones van bebouwing en een beperking van de hoeveelheid bijgebouwen. De diepte van de tuinen is voldoende diep, waardoor de privacy niet in het gedrang komt.

RELATIE MET HET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.)

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg of de daartoe voorziene parkeerplaatsen. Een garage is enkel mogelijk binnen de zone voor uitbreidingen of in het hoofdvolume.

WATER

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

NIVEAUVERSCHILLEN

Het terrein ligt ter hoogte van lot 1 op de bouwlijn ongeveer 1,50m tot 2,00m boven het niveau van de voorliggende straat en helt af naar achter toe. Ter hoogte van lot 2 en lot 3 ligt het terrein ongeveer 0,60m tot 1,30m boven het niveau van de voorliggende straat. De noodzakelijke ophogingen en afgravingen zijn toegestaan in functie van de op te richten woning. Voor lot 1 kan de voortuin eventueel afgegraven worden en kan de garage voorzien worden op straatniveau.

DICHTHEID

Totale oppervlakte bouwloten = 0.1361ha

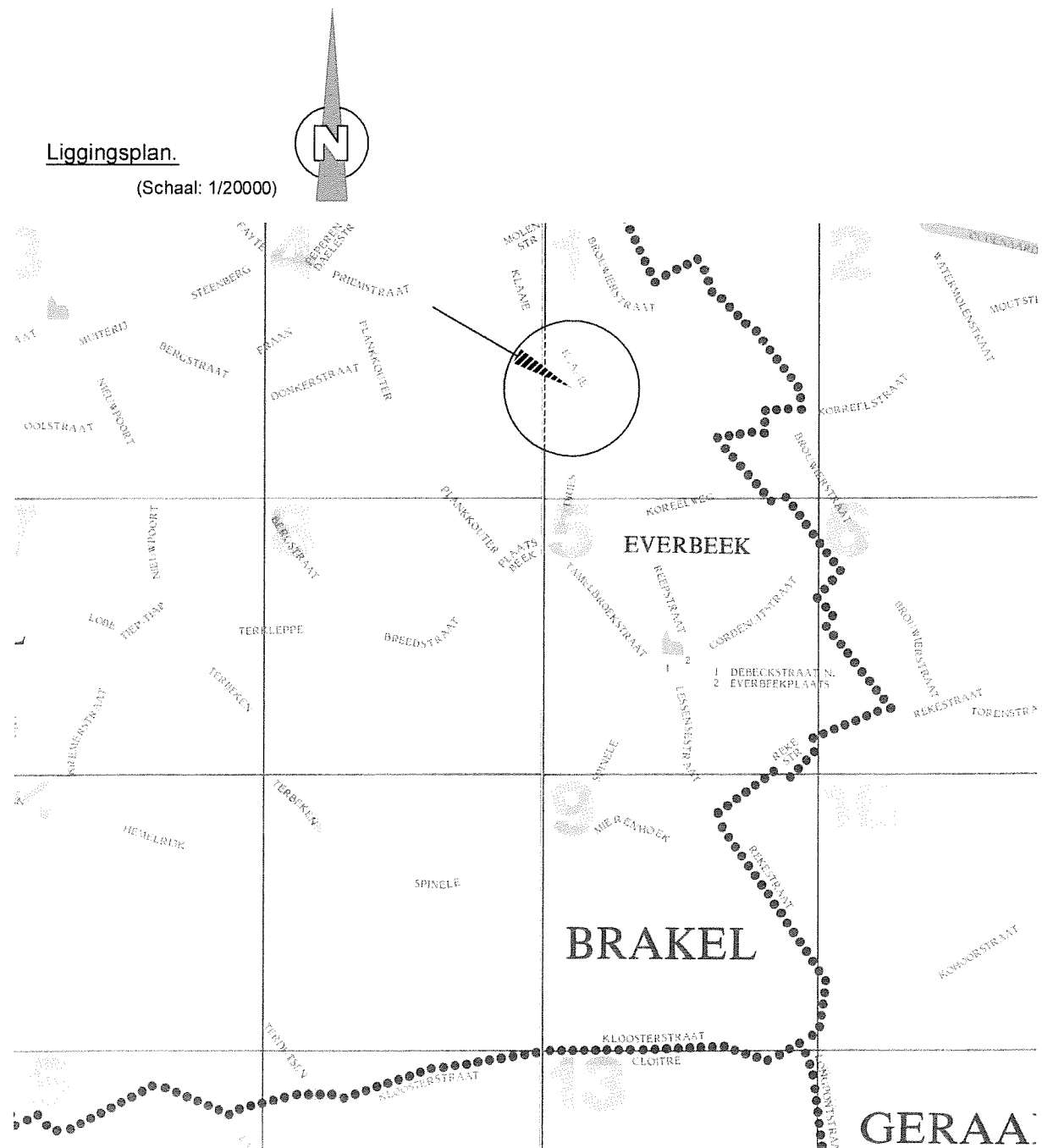
3 kavels in de verkaveling → ca 22,04 woningen/ha

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling.
VERKAVELINGSAANVRAAG.

BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling
Sectie B - nummer(s) 1700 m

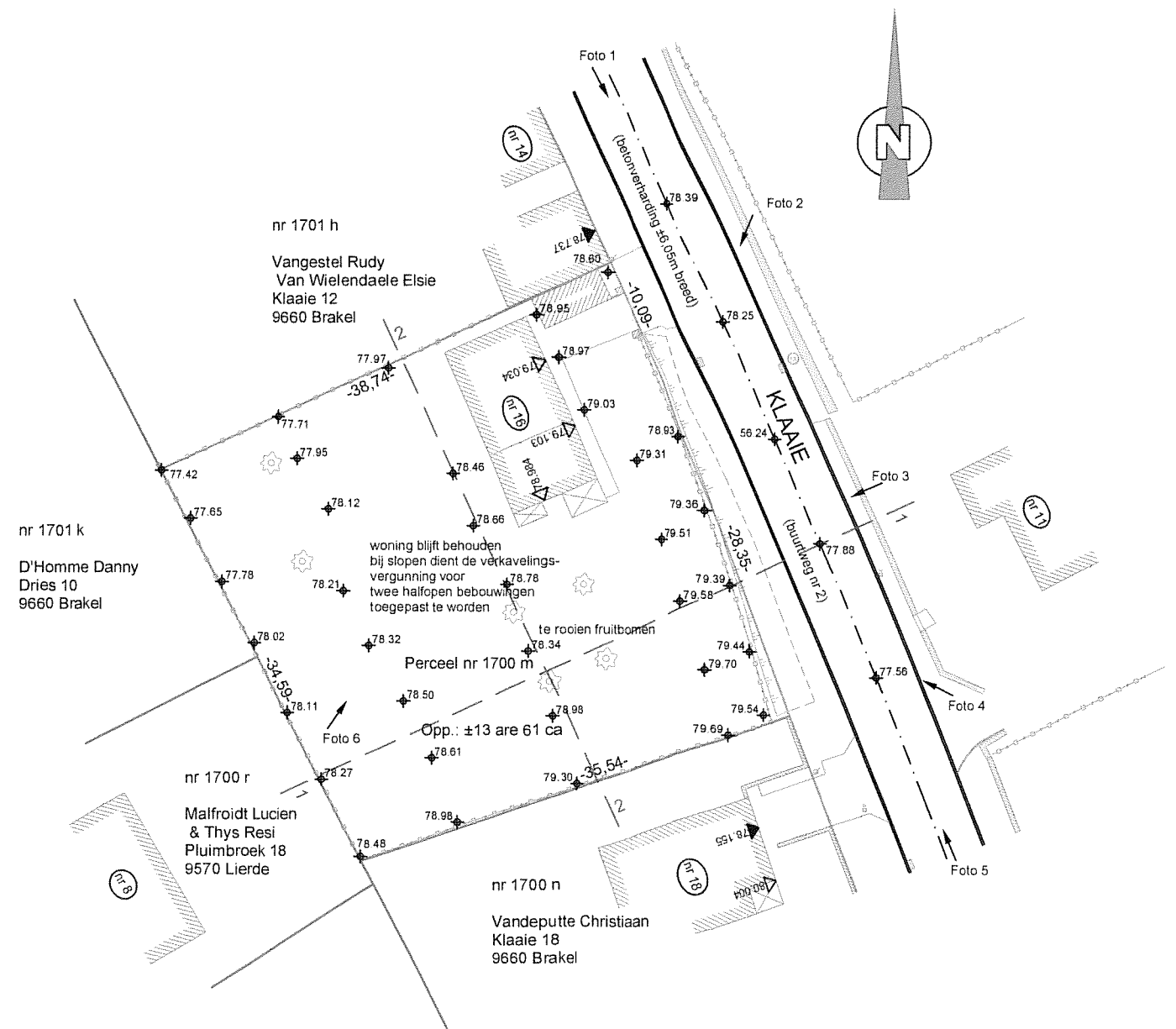
Liggingsplan.

(Schaal: 1/20000)



Bestaande toestand en hoogtemeting

(Schaal: 1/500)



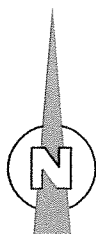
Omgevingsplan bestaande toestand.

(Schaal: 1/2500)



Omgevingsplan nieuwe toestand.

(Schaal: 1/2500)



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling.
VERKAVELINGSAANVRAAG.

BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling
Sectie B - nummer(s) 1700 m

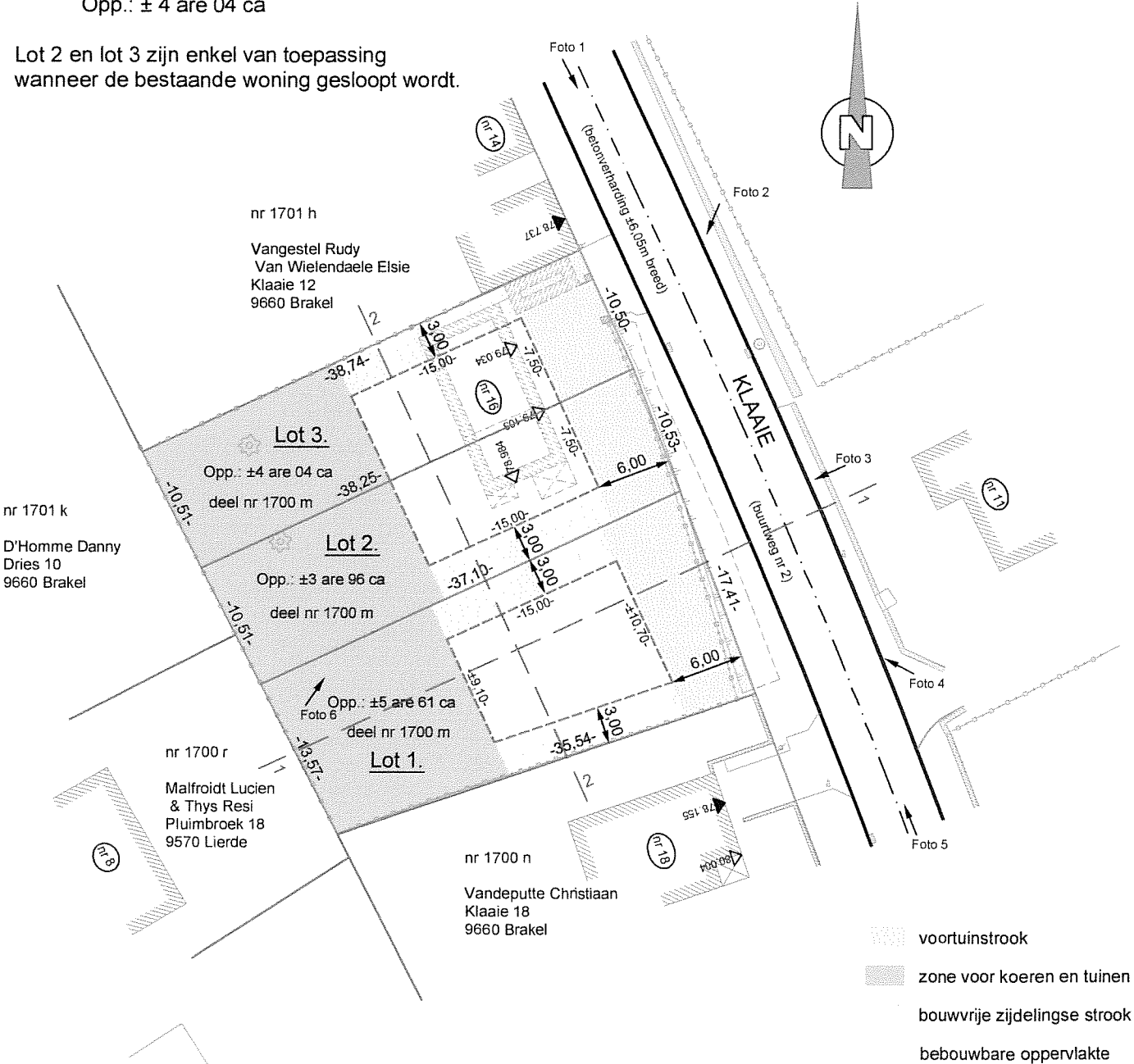
Lot 1 : deel perceel nr 1700 m
Opp.: ± 5 are 61 ca

Lot 2 : deel perceel nr 1700 m
Opp.: ± 3 are 96 ca

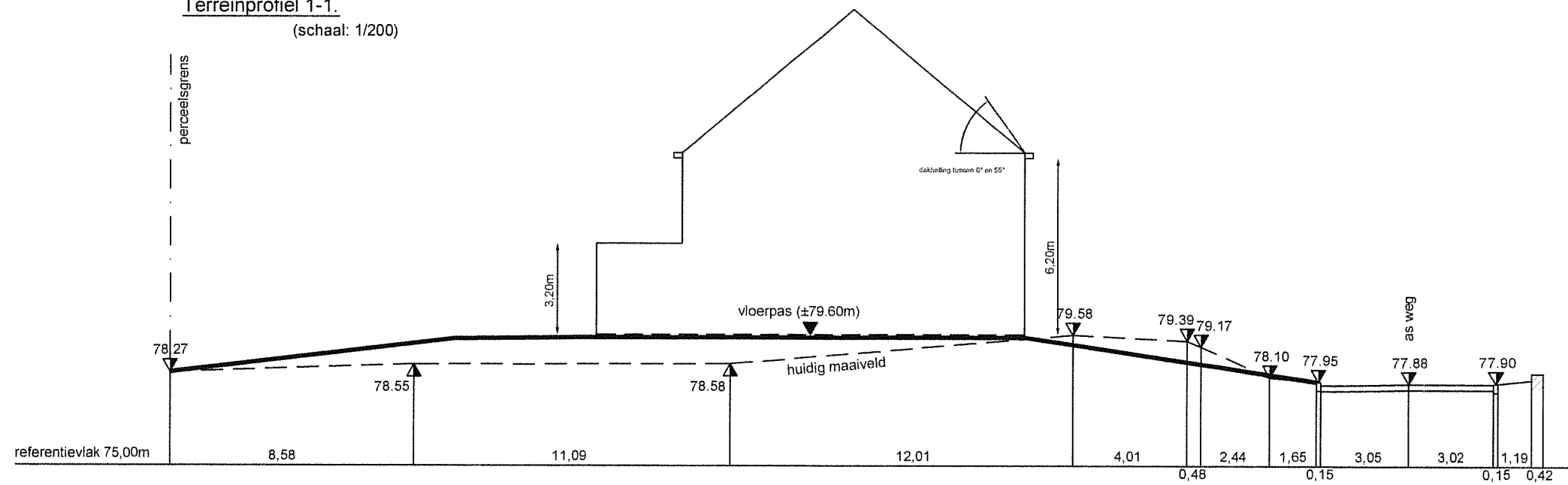
Lot 3 : deel perceel nr 1700 m
Opp.: ± 4 are 04 ca

Lot 2 en lot 3 zijn enkel van toepassing
wanneer de bestaande woning gesloopt wordt.

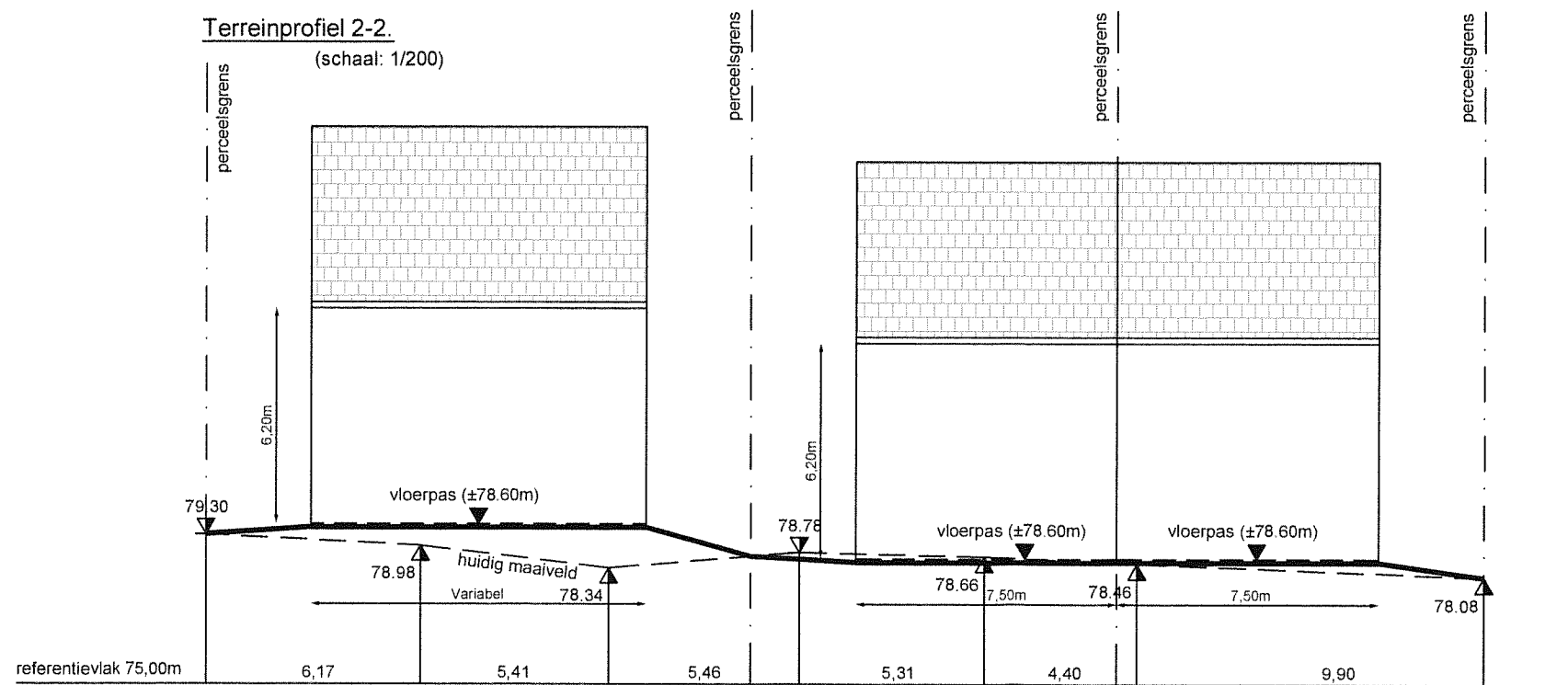
Verkavelingsontwerp
(Schaal: 1/500)



Terreinprofiel 1-1.
(schaal: 1/200)



Terreinprofiel 2-2.
(schaal: 1/200)



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW OP LOT 1 TOT EN MET LOT 3

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel een vrijstaande woning en na slopen van de bestaande gebouwen twee halfopen bebouwingen kunnen worden voorzien. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De loten kunnen niet worden voorzien van een meergezinswoning.	Enkel een ééngezinswoning type open bebouwing met inbegrip van zorgwoning, kan worden voorzien op de betreffende lot 1. In eerste instantie blijft de woning behouden maar wanneer deze gesloopt wordt, kunnen twee ééngezinswoningen type halfopen bebouwing met inbegrip van zorgwoning worden voorzien op de betreffende loten 2 en 3. Bij koppeling van lot 2 en lot 3 is het gezamenlijk lot geschikt voor het oprichten van een open bebouwing onder dezelfde stedenbouwkundige voorschriften.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1005m².

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat zowel woongedeelte als de woningbijgebouwen binnen een bepaald volume dienen gebouwd te worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen als voor het hoofdwoongedeelte zijn mogelijk binnen het toegestane volume. Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de woonfunctie op de kavel wordt het niet bebouwd gedeelte in de onmiddellijke omgeving van de woning voorzien voor private tuinen.	Voornamelijk private tuinen. Openluchtwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW OP LOT 1 TOT EN MET LOT 3

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving is er een verscheidenheid aan bebouwing, zowel open, gesloten als halfopen bebouwingen komen voor	Open bebouwing op lot 1 en na slopen van de bestaande gebouwen twee halfopen bebouwingen op lot 2 en lot 3 met een laterale bouwvrije zone van 3,00m breedte.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Voor het gelijkvloers max. 15,00m diepte en de eerste verdieping max. 12,00m diepte.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping 0.00m	De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 35cm boven de pas van het aanpalend maaiveld.
De kroonlijsthoogte en dakvorm van de gekoppelde woningen wordt vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de bouwhoogte te geven aan mogelijke kopers	De kroonlijsthoogte voor devrijstaande woning en voor de gekoppelde woningen ter hoogte van de voorgevel bedraagt max. 6,20m.
Dakvorm – uitsprongen gevels	De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 55°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de voorliggende straat maximaal 6,00m achter de bouwlijn. De dakvorm voor de open bebouwing is vrij te kiezen. De dakvorm van de gekoppelde woningen kan of een plat dak zijn of een zadeldak zijn met hellende vlakken naar de voor- en achtergevel of de daken kunnen samen als één schilddak worden uitgevoerd met helling naar de zijgevels. De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 80cm bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte). In de hellende dakvlakken van de woning is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak. Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrije keuze van materialen met neutrale kleuren worden toegelaten.	De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, stro, leien of metaal. Voor halfopen bebouwing is de bouwaanvraag van de eerstvergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele bouwblok.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er slechts mogelijkheid een afzonderlijk bijgebouw, garage of serre in te planten met een beperkte oppervlakte.	Voor alle loten kan of een bijgebouw of garage of serre worden voorzien binnen een straal van 30,00m van het hoofdgebouw en tot op 2,00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de gebuur op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00m².

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 5,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatendematerialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het huidige maaiveld ligt op de bouwlijn voor lot 1 ongeveer 1,50m tot 2,00m hoger dan de voorliggende straat en helt af naar achter toe. Voor lot 2 en lot 3 ligt het terrein onegeveer 0,60m tot 1,30m hoger dan het straatniveau.	Strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor het optrekken van de woning. Eventuele ophoging mag tot maximaal 10cm onder de vloerpas. De voortuinstrook van lot 1 kan eventueel worden afgegraven voor toegang van de garage op straatniveau.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Verhardingen en liefst zoveel mogelijk waterdoorlatende dienen te worden beperkt.	Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80,00m² bedragen. Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Voor alle loten kan een tuinhuisje worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24,00m² en tot op 1,00m van de perceelsgrens. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 5,50m. In de zij- en achtertuin kan een niet-overdekte constructie zoals siervijver, terras, zwembad,... worden aangebracht met een maximale oppervlakte van 80,00m². Deze worden opgericht binnen een straal van 30,00m van de woning en tot op minstens 4,00m van de perceelgrenzen. Zijn eveneens toegelaten: - Siervijveres met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 30m²; - Ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's Deze constructie mogen, met inbegrip van een eventuele afdekking, niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en niet gelegen zijn in de voortuinstrook; - Rotstuintjes; - Pergola's (open lattenwerken zonder gesloten dak); - Tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren, met een maximumhoogte van 1,2 meter; - Barbecues; - Speeltoestellen; - Tuinornamenten; - Brievenbussen; -

3.4. AFSLUITINGEN

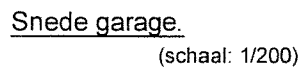
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.	AARD Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, flexdraad, hout of beton zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten. Buiten de voortuinstrook kan een gesloten afsluiting op de perceelsgrens worden voorzien met een hoogte van 2m en een lengte van 5m. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

V/T – index :	Lot 1:	$\frac{310}{686} = 0,452$
	Lot 2:	$\frac{243}{463} = 0,525$
	Lot 3:	$\frac{243}{468} = 0,519$

Te Lierde, 11 april 2016

Stefan Renaer
Beëdigd landmeter – expert o.g.

(Schaal: 1/500)



(schaal: 1/200)

Technical drawing of a building facade. The drawing shows a cross-section of a building with a gabled roof. The roof is shaded with diagonal lines. The building is situated on a ground level indicated by a thick horizontal line. To the left of the building, three vertical dimension lines indicate heights: 7.71, 4.98, and 3.58. The building's base is labeled 'vloerplas (79.034m)' with a downward-pointing triangle. The building's width is labeled '6,95' at the bottom. The ground level is labeled 'peilak 75,00m' at the bottom left.

(schaal: 1/200)

Technical drawing of a house cross-section. The drawing shows a house with a gabled roof. The total height of the house is 7.05m. The height of the roof is 3.57m. The width of the house is 7.00m. The area of the roof is 75.00m². The area of the floor is 79.044m². The area of the walls is 2.59m². The area of the roof is labeled 'referentievak 75,00m'. The area of the floor is labeled 'vloerplas (79.044m)'. The area of the walls is labeled 'referentievak 75,00m'.

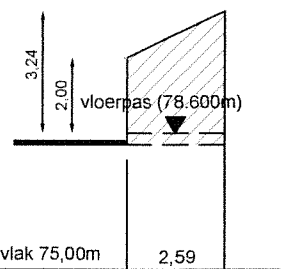




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Gemeente BRAKEL Provincie Oost-Vlaanderen Arrondissement Oudenaarde 	UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE Zitting van 5 SEPTEMBER 2016 VERKAVELINGSVERGUNNING Formulier III
---	---

Aanwezig:	
Stefaan DEVLEESCHOUWER	Burgemeester wnd.
H.DE CLERCQ, j. THOMAS, A. FLAMAND, M. GYSELINCK, S. HOECKMAN, M. DEVALCK	Schepenen
Jürgen DE METS	Secretaris

Dossiernummer: V/2016/007
Verkavelingsnummer: V/2016/07
Ref. Ruimte Vlaanderen:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Pisnière Claire p.a. Notaris Olemans , met als adres Kasteelstraat 60 te 9660 Brakel , ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 14 april 2016 , werd ontvangen op 14 april 2016.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Klaaie te 9660 Brakel en met kadastrale ligging : 07 e Afdeling, sectie B , perceelnummer 1700M .

Het betreft een aanvraag tot Basisverkaveling: 1 lot open bebouwing en 2 loten halfopen bebouwing (na sloop bestaande woning).

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 het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op . Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de advies vereiste mag worden voorbijgegaan.

Beknorte omschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft de verkaveling van een perceel in drie loten waarop twee half-open woningen en één vrijstaande woning (lot 1) voorzien worden. De bestaande woning ,Klaaie 16, blijft voorlopig behouden. Bij sloping van de woning kunnen twee halfopen bebouwingen worden voorzien op de loten 2 en 3.

Toetsing aan de regelgeving en voorschriften

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Koninklijk besluit van 24 februari 1977 - Gewestplan Oudenaarde

Goedgekeurd op 24 februari 1977.

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Zonering(en): woongebieden met landelijk karakter

De *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.

Bepaling van het plan van toepassing op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkavelingsvergunning.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met het plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen op de plannen van aanleg

//

Andere zoneringsgegevens

//

Verordeningen

De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen dd.05/07/2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hier van toepassing.

De uiteindelijke stedenbouwkundige aanvragen dienen hieraan te voldoen.

Zoneringsplan: Perceel is gelegen in centraal gebied, waar voorbehandeling van het afvalwater nodig is.

Aangezien de betreffende verkavelingsaanvraag zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient bij de stedenbouwkundige aanvragen de uiteindelijke bebouwing te worden aangesloten op de bestaande riolering.

Watertoets

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

Stedenbouwkundige hemelwaterverordening dakverharding + terreinverharding:

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 05/07/2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hier van toepassing.
De uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoen aan deze verordening.

Adviezen

De volgende adviezen werden gevraagd op 21/07/2016:

- Eandis
- TMVW
- Telenet
- Belgacom

Er werd enkel advies ontvangen van Farys:

**Het advies van Farys met datum 11 mei 2016 en referentie VK 16-410 is gunstig
Dit advies wordt gevolgd.**

Het advies luidt als volgt:

Distributieleiding: langs voornoemde verkaveling is er een drinkwaterleiding aanwezig, geen opmerkingen.

Toevoerleiding: niet van toepassing.

Riolering: zie advies in bijlage.

Farys adviseert o.a.:

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement de huisaansluitingen.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van min. 2000L tot 5IE + 300L per bijkomend IE (inwoners equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient min. 0,20m boven het maaiveld aangelegd te worden.

Overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag.

Kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.

Inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water.

De aanleg van verharding dient zo veel mogelijk beperkt te worden.

Besluit: het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd.

In bijlage: een kopie van de aangepaste definitieve voorwaarden aan de verkavelaar.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27 april 2016 tot 26 mei 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werden geen bezwaren ingediend.

Historiek vergunningen

//

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een woonlint ten noorden van de kern van Everbeek Beneden. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met hellend dak. Het huidige perceel is voorzien van één vrijstaande woning met aanhorigheden, enkele aangebouwde gebouwen. Het perceel is tot op heden in gebruik als een tuin met in de voor- en zijtuin grotere solitaire boom en heesteraanplanten (ceder, populier,...). Er is een oprit voorzien, omhooglopend. Het terrein ligt hoger ten opzichte van de straat. Om het hoogteverschil op te vangen is een keerwand gemaakt aan de straatzijde over nagenoeg de volledige breedte van het

perceel. Een deel is ingericht als begroeid talud. Het terrein helt naar achteren omhoog. De aanvraag betreft de verkaveling van een perceel in drie loten waarop twee half-open woningen en een vrijstaande woning voorzien worden. De verkaveling gebeurt in het landelijke woongebied. De bebouwbare zone wordt aangeduid op het kavelplan. De bouwdiepte wordt beperkt tot 15m en de breedte tot 7.50m op het gelijkvloers voor de loten 2 en 3. Voor lot 1 bedraagt de bouwdiepte 15.00m en de bouwbreedte aan de straatzijde 10.70m en aan de achterzijde circa 9.10m. De voorste bouwlijn is gelegen op 6m van de rooilijn. De gevelbreedte werd vastgelegd op het kavelplan: 7,50m voor de gekoppelde woningen en 10.70m voor de vrijstaande woning. De bouwvrije zijstroken hebben en breedte van 3m.

Vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan met een maximum van 40 m², dewelke door de Vlaamse Regering vrijgesteld zijn van vergunning. Andere tuinconstructies zoals verhardingen, afsluitingen en andere inrichtingselementen die onder het vrijstellingsbesluit vallen, worden toegestaan, met inbegrip van autostaanplaatsen. De max. kroonlijsthoogte bedraagt 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. Terrassen inclusief niet overdekte constructies worden beperkt tot 80m². De tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen. Als bestemming zijn ééngezinswoningen met de mogelijkheid van een zorgwoning. Een kantoorfunctie, handel , horeca, vrij beroep en dienstverlening en ambacht is mogelijk als nevenbestemming met een maximale vloeroppervlakte van 1005m² (zo staat het vermeld in de voorschriften maar dit is wellicht een typefout , de maximale vloeroppervlakte voor nevenbestemming wordt op 80m² vastgesteld-zie aangepaste verkavelingsvoorschriften).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijk

De voorgestelde verkaveling maakt deel uit van een bestaand woonlint, een uitvalsweg van de kleinere dorpskern van Everbeek en is gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. In de voorgestelde verkaveling wordt één perceel waarop een grotere villa gesitueerd is verkaveld in drie percelen, waarvan 2 halfopen bebouwingen, na sloop van een bestaande woning, en één vrijstaande bebouwing. Er wordt met de inplanting rekening gehouden met de perceelsconfiguratie. De inplanting wordt op 6m van de rooilijn voorzien zodat de mogelijkheid bestaat een voortuin of een standplaats van een auto op eigen erf te voorzien. De verkaveling sluit zich aan op zijn directe omgeving omdat de bouwvolumes grondgebonden woningen zijn, passend in de korrelgrootte van de reeds aanwezige bebouwing. Daarbij is de hoogte beperkt tot max. 6.20m. De omgeving bestaat eveneens uit overwegend twee bouwlagen hoge volumes. Er treedt geen schaalbreuk op. Het perceel dat verkaveld wordt is voldoende diep, met een minimale diepte van de tuin van gemiddeld 15m, zodanig dat de woonkwaliteit, de gebruiks- en belevingswaarde en de toekomstwaarde gegarandeerd is.

Binnen deze verkaveling worden nevenfuncties, zoals een kantoorfunctie of een vrij beroep, handel, horeca en ambacht toegelaten. Omdat de loten gelegen zijn langs de invalsweg van de dorpskern en rechtstreeks ontsloten worden langs de Klaaie. Het perceel is gelegen op een afstand van ruim ca 1000m van de dorpskern. De bestemming handel , horeca en ambacht zijn hier niet wenselijk. De overige bestemmingen zijn functioneel en ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgestelde verkaveling past zich qua woondichtheid en woontypologie en toegelaten functies (muv handel, horeca en ambacht) in binnen de omgeving.

De sloop van de aanwezige woning op het perceel is toegestaan. De bestaande woning heeft geen hoge architectonische kwaliteit. De kroonlijsthoogte is ruimtelijk aanvaardbaar en zijn conform de woningen in de directe omgeving. Volgens de verkavelingsvoorschriften moet het vloerpeil min. 35cm boven de pas van het aanpalende maaiveld liggen. Het terrein is hellend van aard waardoor het goed is dat er gerekend wordt vanuit het bestaande aanpalende maaiveld. Als algemene bepalingen dienen de verkavelingsvoorschriften aangevuld te worden.

Gelet op bovenstaande omgevingskenmerken, worden de stedenbouwkundige voorschriften en de plannen van de aanvraag als volgt aangepast:

I. Algemene bepalingen

1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 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.
- Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de achterliggende 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 voor de bebouwing en voor de verhardingen en waar- bij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

Architecturale uitgangspunten

- 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 bouw- kavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :
 - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.;
 - 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.);
 - de andere woning van het bouw- blok in geval van een geschakelde bouw- vorm.
- 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 of er positief mee contrasteren en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onder- ling een samen- horend geheel vormen.
Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.
- De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofd- bestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.

Waar een nieuw gebouw naast een bestaand gebouw met een andere bouw- hoogte/dak- vorm wordt ingepland, moet de architectuur zodanig opgevat worden dat een harmonisch geheel bekomen wordt. De aansluiting mag geen der partijen nadeel opleveren. De afwerking moet, na overleg en akkoord van de betrokkenen, volledig uitgevoerd worden voor alle bouw- delen en met dezelfde (of aangepaste) materialen van het gebouw/bouw- deel waar ze bij horen. De laatste bouwer is verantwoordelijk voor de afwerking van die delen, die open en onafgewerkt zouden blijven, als gevolg van een eventuele afwijking van het bestaande gevel- profiel. Deze delen dienen in dezelfde duurzame materialen als het hoofd- gebouw uitgevoerd te worden. Het geheel moet een harmonische overgang en een afgewerkt beeld tot gevolg hebben

1.1.2 Terreinaanleg

- Bij bebouwing en terreininrichting moeten de bestaande hoogstammige bomen maximaal ge- ïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouw- aanvraag.

- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- 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).

II. Specifieke bepalingen

Voorgesteld stedenbouwkundig voorschrift:	Aanvulling/aanpassing:
1.1.B Enkel de functies complementair aan het wonen; zoals kantoorfuncties, vrij beroepen, handel horeca dienstverlening en ambacht zijn toegelaten , mits aan alle van voorgaande vereisten is voldaan : 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringe oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1005m² .	1.1.B Enkel de functies complementair aan het wonen; zoals kantoorfuncties, vrij beroepen, handel horeca dienstverlening en ambacht zijn toegelaten , mits aan alle van voorgaande vereisten is voldaan : 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringe oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 80m² .
1.2. Bestemming bijgebouw Dezelfde bestemmingen als voor het hoofdwoongedeelte zijn mogelijk binnen het toegestaan volume .Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.	1.2. Bestemming bijgebouw Vrijstaande bijgebouwen in de vorm van garages, carports tuinhuisjes, bergingen en een poolhouse zijn toegelaten. Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.
1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte Voornamelijk private tuinen. Openluchtwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.	1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte De onbebouwde delen van de bouwkavels zijn bestemd voor private tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en de mogelijke ondergeschikte bestemming. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor inritten en/of toegangen tot het hoofd- en/of bijgebouw, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten.
2.1.B Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Voor het gelijkvloers max.15.00 m diepte en de eerste verdieping max.12.00m diepte.	2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone met een bouwdiepte op het gelijkvloers die beperkt is tot 15m.
2.1.C. Bouwvolume: De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 35 cm boven de pas van	2.1.C. Bouwvolume: De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 35 cm boven de pas van

het aanpalende maaiveld. De kroonlijsthoogte voor de vrijstaande woning en voor de gekoppelde woningen ter hoogte van de voorgevel bedraagt max. 6.20m. De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 55°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de voorliggende straat maximaal 6.00 achter de bouwlijn. De dakvorm van de open bebouwing is vrij te kiezen . De dakvorm van de gekoppelde woningen kan of een plat dak zijn of een zadeldak zijn met hellende vlakken naar de voor-en achtergevel of de daken kunnen samen als één schilddak worden uitgevoerd met helling naar de zijgevels. De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 80cm bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters worden beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte). In hellende dakvlakken van de woning is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak. Uitsprongen in de voorgevel zij toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.	het aanpalende maaiveld. Bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog. Bouwbreedte: minimaal 7.50m. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. De kroonlijsthoogte voor de vrijstaande woning en voor de gekoppelde woningen ter hoogte van de voorgevel bedraagt max. 6.20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting: Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. <u>Dakvorm:</u> De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 55°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de voorliggende straat maximaal 6.00 achter de bouwlijn. De dakvorm van de open bebouwing is vrij te kiezen . De dakvorm van de gekoppelde woningen kan of een plat dak zijn of een zadeldak zijn met hellende vlakken naar de voor-en achtergevel of de daken kunnen samen als één schilddak worden uitgevoerd met helling naar de zijgevels. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kant straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 80cm bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters worden beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels). In hellende dakvlakken van de woning is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak enkel en alleen op de dakvlakken niet zichtbaar vanaf de straat (achter-en zijdakvlakken). Uitsprongen in de voorgevel zij toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een
---	---

	maximale diepte van 60cm.
2.1.D Verschijningsvorm De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, stro, leien of metaal. Voor de halfopen bebouwing is de bouwaanvraag van de eerst vergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele blok.	2.1.D Verschijningsvorm De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, stro, leien of metaal. Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking. Voor de halfopen bebouwing is de bouwaanvraag van de eerst vergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele blok.
2.2.A Inplanting Voor alle loten kan of een bijgebouw of een garage of serre worden opgericht binnen een straal van 30.00m van het hoofdgebouw en tot op 2.00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de gebuur op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot max . 40.00m².	2.2.A Inplanting Voor alle loten kan of een bijgebouw of een garage of serre worden opgericht binnen een straal van 30.00m van het hoofdgebouw en tot op 2.00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de gebuur op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot max . 40.00m². – De vrijstaande bijgebouwen worden ingepland in de achtertuin en hebben een maximale bruto vloeroppervlakte van 50 m²; – Het oprichten van een open carport is ook toegelaten in de zijtuinstrook. De carports dienen op minstens 3,00m achter de voorgevel ingepland te worden en steken maximaal 2,00m uit achter de achtergevel. – De kroonlijsthoogte of desgevallend dakrandhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter en de nokhoogte maximaal 5,00m; – De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°; – De zijgevel wordt ingepland op minimaal 2,00m van de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.
2.2.C Verschijningsvorm De hoofd-en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen, identiek van deze van het hoofdgebouw of in hout.	2.2.C Verschijningsvorm De hoofd-en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen, identiek van deze van het hoofdgebouw of in hout. Zie algemene bepalingen.
3.2. Verhardingen Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met de andere niet – overdekte constructies max.80m² bedragen. Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen	3.2. Verhardingen Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met de andere niet – overdekte constructies max.80m² bedragen. Terrassen worden beperkt tot 32m² en de

voorzien worden , omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.	noodzakelijke opritten en toegangen en zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden , omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
3.3. Inrichtingselementen Voor alle loten kan een tuinhuisje worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24m² en tot op 1.00m van de perceelsgrens. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3.00m indien deze worden afgewerkt met en plat dak en max.2.50m indien met een zadeldak met nokhoogte max. 5.50m. In de zij-en achtertuin kan een niet overdekte constructie zoals siervijvers, terras, zwembad,... worden aangebracht met een maximale oppervlakte van 80.00m². Deze worden opgericht binnen een straal van 30.00m van de woning en tot op minstens 4.00 van de perceelgrenzen Zijn eveneens toegelaten: – Siervijvers met aanhorigheden met een totale max. oppervlakte van 30m² – Ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's. Deze constructies mogen met inbegrip van een eventuele afdekking niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en niet gelegen zijn in de voortuinstrook – Rotstuintjes – Pergola's open lattenwerk zonder gesloten dak) – Tuinmuurtjes , niet zijnde afsluitingsmuren, met een maximumhoogte van 1,2 meter; – Barbecues – Speeltoestellen – Tuinornamenten – Brievenbussen , ...	3.3. Inrichtingselementen Voor alle loten kan een tuinhuisje worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24m² en tot op 1.00m van de perceelsgrens. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3.00m indien deze worden afgewerkt met en plat dak en max.2.50m indien met een zadeldak met nokhoogte max. 5.50m. In de zij-en achtertuin kan een niet overdekte constructie zoals siervijvers, terras, zwembad,... worden aangebracht met een maximale oppervlakte van 80.00m². Deze worden opgericht binnen een straal van 30.00m van de woning en tot op minstens 4.00 van de perceelgrenzen Zijn eveneens toegelaten: — Siervijvers met aanhorigheden met een totale max. oppervlakte van 30m² — Ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's. Deze constructies mogen met inbegrip van een eventuele afdekking niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en niet gelegen zijn in de voortuinstrook — Rotstuintjes — Pergola's open lattenwerk zonder gesloten dak) — Tuinmuurtjes , niet zijnde afsluitingsmuren, met een maximumhoogte van 1,2 meter; — Barbecues — Speeltoestellen — Tuinornamenten — Brievenbussen , ... Zie 2.2.A

De overige stedenbouwkundige voorschriften blijven ongewijzigd.

Alle adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

Algemene conclusie
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen wordt gevraagd omtrent de stedenbouwkundige voorschriften:

Standpunt College
Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de zitting van 18/07/2016 besloten de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling aan te passen/aan te vullen:

- De stedenbouwkundige voorschriften en de plannen van de aanvraag dienen als volgt aangepast/aangevuld te worden:
- Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om de vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Betreffende lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn.
 - De wachtgevel van lot 3 dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.
 - Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
 - De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15m. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog.
 - Dakuitbouwen zijn toegelaten tot 1/3de van de gevellengte, op min. 1m van de zijgevels. De max. hoogte van de dakuitbouwen is 1,20m.
 - Terrassen worden beperkt tot 32m² en de noodzakelijke opritten en toegangen zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone.
 - Een gevelbreedte van 7,50m is een absoluut minimum. Indien na opmeting van het terrein blijkt dat deze breedte niet behaald wordt, is de verkaveling van het terrein in 3 loten niet toegestaan.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

Voorgesteld stedenbouwkundig voorschrift:	Aanvulling/aanpassing:
2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone.	2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone met een bouwdiepte op het gelijkvloers die beperkt is tot 15m.
2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngesinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. Bouwbreedte: zie inplantingsplan.	2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngesinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog.

Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kan straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting: Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is ½ van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.	Bouwbreedte: minimaal 7.50m. Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kant straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting: Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is 1/3 van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.
2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Vloerpeil moet min. 20cm en mag max. 50cm boven de voorliggende weg liggen, gemeten in het midden van de woning op de bouwlijn, doch nooit lager dan het hoogste punt op het terrein binnen de bouwkader.	2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om het vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Voor lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn en dient het vloerpeil op max. 0,35m van het natuurlijk maaiveld genomen te worden.
2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.	2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking. De gevel van lot 3 die zich voor de zijgevel van lot 2 bevindt, dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.

3.1. Reliëfwijzigingen: Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	3.1. Reliëfwijzigingen: Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient	3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrassen worden beperkt tot 32m² en de noodzakelijke opritten en toegangen en zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.

De overige stedenbouwkundige voorschriften blijven ongewijzigd.

Alle adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

Algemene conclusie

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

De aanvraag wordt met voorwaardelijk gunstig advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgemaakt voor advies.

Voorwaarden

- Een beperkte ophoging van de oprit en de toegang zijn toegestaan, betreffende de oprit enkel indien de garage inpandig wordt voorzien. Voor het overige dient het natuurlijk maaiveld behouden te blijven om een maximale infiltratie van hemelwater te kunnen behouden. Buiten de reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning, het terras (max. 32m²), vijvers of andere waterbuffer/infiltratievoorzieningen en de oprit en toegang tot de woning, zijn alle reliëfwijzigingen verboden;
- Indien een vrijstaande garage voorzien wordt, dient deze binnen een straal van 15m van de woning voorzien te worden;
- Aan de perceelsgrenzen in de verkaveling zelf, dienen de hoogtes de natuurlijke maaiveldhoogte zo goed mogelijk te benaderen en dienen deze zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten;
- Indien er een tijdelijke bronbemaling wordt voorzien voor het voorzien van een kelderverdieping, moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2§5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

- De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Indien nodig dient er waterveilig gebouwd te worden.
- De stedenbouwkundige voorschriften en de plannen van de aanvraag dienen als volgt aangepast/aangevuld te worden:
- Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om de vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Betreffende lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn.
- De wachtgevel van lot 3 dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.
- Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15m. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten tot 1/3de van de gevellengte, op min. 1m van de zijgevels. De max. hoogte van de dakuitbouwen is 1,20m.
- Terrassen worden beperkt tot 32m² en de noodzakelijke opritten en toegangen zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone.
- Een gevelbreedte van 7,50m is een absoluut minimum. Indien na opmeting van het terrein blijkt dat deze breedte niet behaald wordt, is de verkaveling van het terrein in 3 loten niet toegestaan.

- De volgende stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

Voorgesteld stedenbouwkundig voorschrift:	Aanvulling/aanpassing:
2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone.	2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone met een bouwdiepte op het gelijkvloers die beperkt is tot 15m.
2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngezinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. Bouwbreedte: zie inplantingsplan.	2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngezinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog. Bouwbreedte: minimaal 7.50m.
Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en	Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en

met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kan straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting: Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is ½ van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.	met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kant straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting: Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is 1/3 van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.
2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Vloerpeil moet min. 20cm en mag max. 50cm boven de voorliggende weg liggen, gemeten in het midden van de woning op de bouwlijn, doch nooit lager dan het hoogste punt op het terrein binnen de bouwkader.	2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om het vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Voor lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn en dient het vloerpeil op max. 0,35m van het natuurlijk maaiveld genomen te worden.
2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.	2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking. De gevel van lot 3 die zich voor de zijgevel van lot 2 bevindt, dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.
3.1. Reliëfwijzigingen: Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	3.1. Reliëfwijzigingen: Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en	3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en

dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient	dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrassen worden beperkt tot 32m ² en de noodzakelijke opritten en toegangen en zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.
--	---

- De overige stedenbouwkundige voorschriften blijven ongewijzigd.
- Alle adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

Lasten

- De aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van alle nutsvoorzieningen (riolering, drinkwater, elektriciteit, aardgas (aanleg afhankelijk van advies Intergem/Eandis) , ICS, telefonie) ten laste te nemen. Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de verkavelaar de bewijzen hiervan aan te leveren. Zie ook EANDIS met datum 7 april 2016 en referentie ZD/AGOO/283 167.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Fragys 11 mei 2016 en referentie VK 16-410 en mogelijks nog te ontvangen adviezen van de overige adviesinstanties (Belgacom , Telenet, TMVW, Intergem/Eandis) na te leven.
- De geldende reglementering uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake “privéverkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen” strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of de gemeente en raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm.
- Het verkavelingsreglement van het nutsbedrijf TMVW Aquario met betrekking tot de aanleg van het rioleringsnet na te leven (TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent – 078/35.35.99 – www.farys.be).
- De bestaande gebouwen op het terrein moeten afgebroken zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN **5 SEPTEMBER 2016** HET VOLGENDE:

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

De stedenbouwkundige voorschriften en de plannen van de aanvraag dienen als volgt

aangepast/aangevuld te worden:

- Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om de vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Betreffende lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn.
- De wachtgevel van lot 3 dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.
- Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15m. De achterste drie meter zijn uit te

- voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten tot 1/3de van de gevellengte, op min. 1m van de zijgevels. De max. hoogte van de dakuitbouwen is 1,20m.
- Terrassen worden beperkt tot 32m² en de noodzakelijke opritten en toegangen zijn beperkt tot mac. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone.
- Een gevelbreedte van 7,50m is een absoluut minimum. Indien na opmeting van het terrein blijkt dat deze breedte niet behaald wordt, is de verkaveling van het terrein in 3 loten niet toegestaan.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

Voorgesteld stedenbouwkundig voorschrift:	Aanvulling/aanpassing:
2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone.	2.1.B. Inplanting Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Na afmeting en afpaling zal deze exact bepaald worden. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide max. bebouwbare zone met een bouwdiepte op het gelijkvloers die beperkt is tot 15m.
2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngezinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. Bouwbreedte: zie inplantingsplan. Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kan straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting:	2.1.C. Bouwvolume: Gabarit voor alle loten: Enkel ééngezinswoningen: max.3 bouwlagen bovengronds (dakverdieping inbegrepen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. bouwdiepte: max. 15m op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping. De achterste drie meter zijn uit te voeren met een plat dak van max. 3,50m hoog. Bouwbreedte: minimaal 7.50m. Dakvorm: Voor loten 1 t/m 2: de dakvorm is een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45° en met een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m t.o.v. de rooilijn in het midden van het perceel. De tweede bouwer dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte en de nok van het eerst opgericht gebouw (enkel kant straatzijde) m.i.v. afwerking gemene muur. Bij alle loten is boven de gelijkvloerse bouwlaag na de zone van 12m een plat dak mogelijk met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m. Voor lot 3 is de dakvorm vrij (plat of hellend toegelaten) met een max. kroonlijsthoogte van 6,20m. Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Toelichting:

Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is ½ van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.	Kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van de rooilijn in het midden van de kavel. Dakkapellen dakuitbouwen Een beperkte achterin gelegen dakuitbouw is toegelaten (tenminste 50cm achter de gevellijn, maximum lengte van de uitbouw is 1/3 van de totale gevellengte en minimum op 1 m links en rechts van de zijgevels. Deze uitbouwen hebben een maximumhoogte van 1.20m zodat ze op een bescheiden wijze worden geïntegreerd in het dak.
2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Vloerpeil moet min. 20cm en mag max. 50cm boven de voorliggende weg liggen, gemeten in het midden van de woning op de bouwlijn, doch nooit lager dan het hoogste punt op het terrein binnen de bouwkader.	2.1.C. Bouwvolume: Vloerpeil: Gelet op de helling van het terrein is het aangewezen om het vloerpeil van de gekoppelde woning (lot 1 en 2) te nemen aan de voorgevelbouwlijn op de gezamenlijke perceelsgrens. Het vloerpeil mag max. 0,35m boven het plaatselijke maaiveld liggen. Voor lot 3 wordt het vloerpeil genomen in het midden van de voorgevelbouwlijn en dient het vloerpeil op max. 0,35m van het natuurlijk maaiveld genomen te worden.
2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.	2.1.D Verschijningsvorm Gevelmaterialen Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking. De gevel van lot 3 die zich voor de zijgevel van lot 2 bevindt, dient op een kwalitatieve en esthetische manier afgewerkt te worden.
3.1. Reliëfwijzigingen: Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	3.1. Reliëfwijzigingen: Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en de toegang tot woning en garage zijn toegelaten.
3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient	3.2. Verhardingen: Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrassen worden beperkt tot 32m² en de noodzakelijke opritten en toegangen en zijn beperkt tot max. 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.

- Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :
- De aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van alle nutsvoorzieningen (riolering, drinkwater,

elektriciteit, aardgas (aanleg afhankelijk van advies Intergem/Eandis) , ICS, telefonie) ten laste te nemen. Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de verkavelaar de bewijzen hiervan aan te leveren. Zie ook EANDIS met datum 7 april 2016 en referentie ZD/AGOO/283 167.

- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Fragys 11 mei 2016 en referentie VK 16-410 en mogelijks nog te ontvangen adviezen van de overige adviesinstanties (Belgacom , Telenet, TMVW, Intergem/Eandis) na te leven.
- De geldende reglementering uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake “privéverkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen” strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of de gemeente en raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm.
- Het verkavelingsreglement van het nutsbedrijf TMVW Aquario met betrekking tot de aanleg van het rioleringsnet na te leven (TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent – 078/35.35.99 – www.farys.be).
- De bestaande gebouwen op het terrein moeten afgebroken zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.

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 vijftientig 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 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 leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende 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. 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 leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende 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 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

§ 3. ...

§ 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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.”

Brakel, 5 SEPTEMBER 2016

namens het college van burgemeester en schepenen,



Jürgen De Mets
De Secretaris



Stefaan Devleeschouwer
Waarnemend Burgemeester

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling.
VERKAVELINGSAANVRAAG.

BRAKEL/EVERBEEK - 7^{de} Afdeling
Sectie B - nummer(s) 1700 m

Verkavelingsontwerp
(Schaal: 1/500)

