

BESLUIT OVER DE OMGEVINGSAANVRAAG

Myriam Parys
Algemeen directeur

Christophe De Graef
Burgemeester

Referentie omgevingsloket	OMV_2022092859
Dossiernummer gemeente	AV-2022-7
Projectnaam omgevingsloket	Rothstraat ZN te Diest - Duplicaat van 2022024492
Beknopte omschrijving	verkavelen van een bestaand perceel in één lot (hetzelfde)
Ligging	Rothstraat 125
Kadastergegevens	afdeling 5 sectie C nr. 13V
Contactgegevens	https://afspraken.diest.be omgevingsvergunning@diest.be Dienst Ruimtelijke Ordening – 013 35 32 59 Dienst Milieu & Groen – 013 35 32 17

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING dd. 7 NOVEMBER 2022

De aanvraag ingediend door de heer Rembert Vlassak wonende in de Dorpsstraat 20 in 3360 Bierbeek, werd ingediend op 30 juni 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 juli 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Rothstraat 125, kadastraal bekend als Diest afdeling 5 sectie C nr. 13V.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een bestaand perceel in één lot (hetzelfde).

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

- verkavelen van gronden

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet over de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet over de kleinhandelsactiviteiten (Integraal Handelsvestigingsbeleid), het decreet over het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert over deze aanvraag een gunstig advies met voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen. Het college van burgemeester en schepenen heeft volgende opmerkingen: ///

BESLUIT IN ZITTING VAN 7 NOVEMBER 2022

1. De aanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend door de heer Rembert Vlassak voor het verkavelen van een bestaand perceel in één lot (hetzelfde), gelegen Rothstraat 125, kadastraal bekend als Diest afdeling 5 sectie C nr. 13V wordt VERGUND MET VOORWAARDEN.
2. Volgende VOORWAARDEN worden daarbij opgelegd:
 - Aan de voorwaarden mbt de uitrusting van de verkaveling ifv het verkoopbaarheidsattest opgenomen in het advies van De Watergroep moet voldaan worden.
 - Het advies van De Watergroep (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening), dit mbt de watermeter in de toekomstige woning, moet gevolgd worden bij de effectieve realisatie van de woning.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator moeten gevolgd worden.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin met betrekking tot de verkaveling moeten gevolgd worden. De andere voorwaarden met betrekking tot het bouwen van de woning zelf moeten gerespecteerd en gevolgd worden bij de omgevingsaanvraag voor het bouwen van de woning.
 - De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden integraal vervangen door de voorschriften gevoegd bij dit besluit en zijn dus van toepassing.
3. Volgende LASTEN worden opgelegd:
 - De verkavelaar moet op eigen kosten RWA- en DWA-leidingen voorzien. Voorwaarden voor de plaatsing van de RWA- en DWA-leidingen worden vastgelegd door de dienst Openbare Domein van de stad Diest in overleg met Aquafin. De werken dienen uitgevoerd te worden door een erkende aannemer. Na uitvoering van de werken moet een as-buult plan worden overgemaakt aan de stad.
 - De nutsleidingen dienen te worden gebracht tot tegen de rooilijn van elk lot van de verkaveling zodat alle loten kunnen worden aangesloten zonder bijkomende uitbreidingskosten voor de toekomstige bouwheer.
 - Geen enkel perceel mag worden verkocht vooraleer er door de stad een (verkoopbaarheids)attest is afgeleverd dat aan de voorwaarden werd voldaan.
 - De notaris dient aan de kopers een fotokopie van de verkavelingsvoorwaarden en -lasten en het plan te geven.
 - Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
 - Er dient voldaan te worden aan de regelgeving grondverzet. Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
 - Het erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013 moet worden gevolgd, meer bepaald de meldingsplicht in artikel 5.1.4. die stelt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische erfgoedwaarde heeft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.
 - Indien de nieuwe bouwloten belast zijn met ondergrondse aansluitingen van reeds

bestaande gebouwen, dient de verkavelaar dit mee te delen aan de instrumenterende notaris voor opname in de basisakte van de verkaveling. De onkosten voor eventuele verplaatsingen zijn steeds ten laste van de verkavelaar of zijn rechtsopvolger. Dit principe blijft van toepassing indien dergelijke aansluitingen door onwetendheid pas ontdekt worden bij de graafwerken voor de toekomstige woningen.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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 omgevingsvergunning. 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 7 november 2022 werd een beslissing genomen over je aanvraag. Wij raden je aan de volledige beslissing nauwgezet te lezen zodat je goed op de hoogte bent van welke rechten deze beslissing verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Per gewone post ontvang je een gele affiche op A2-formaat 'Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning'. Deze affiche moet je aanplakken. De tekst voor de aanplakking van de bekendmaking van de beslissing wordt dus op die manier aan je overgemaakt. *(de beslissing zelf ontvangt u via het omgevingsloket en niet per post)*
- **Vul bovenaan rechts op de gele affiche de datum in van de eerste dag van aanplakking.**
- Je moet deze gele affiche gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aanplakken:
 - Op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen.
 - De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.
- Dit moet gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. Je hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen je vergunning door derden niet van start gaat en dus ook niet eindigt.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

Je bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van deze aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. Dit moet gebeuren via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

Je bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. Deze melding moet je eveneens doorgeven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

Je mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als je niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Ruimtelijke Ordening of Milieu & Groen van de stad Diest of op www.omgevingsloket.be.

Stedenbouwkundige voorschriften houdende bij de verkaveling OMV_2022092859 (AV-2022-7)

- Lot 1: valt buiten de verkaveling wegens reeds bebouwd
- Lot 2: lot voor een vrijstaande eengezinswoning (opp. 794m²)

Voorschriften groepskavel 1: lot 2

Kavel	Toelichting	Voorschrift
1	<p>Er wordt geopteerd voor een eengezinswoning van het type open bebouwing, cfr de bebouwing in de omgeving. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater alsook de provinciale verordening omtrent verhardingen moeten nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>HOOFDBESTEMMING:</p> <p>Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, is toegelaten.</p> <p>De woning wordt in open verband opgericht en telt maximum 2 bouwlagen.</p> <p>De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren zoals voorgesteld op het bijgevoegde verkavelingsplan.</p> <p>Er dient verplicht min. één (overdekte) autostaanplaats voorzien te worden binnen de voorziene bouwzone voor het hoofdgebouw.</p> <p>De voortuin en zijtuinstroken blijven vrij van elke bebouwing.</p>
1	<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p>	<p>NEVENBESTEMMING:</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of lokale dienstenfuncties zijn toegelaten, (lokale diensten zijn diensten waarvan het economisch draagvlak eerder lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de gemeente zelf. Hierbij wordt vooral gedacht aan een kapper, plaatselijk verzekeringskantoor, enz.) mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is of tegelijk gerealiseerd wordt. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 2. Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. De juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de

		<p>oplossing die hiervoor geboden wordt, worden gemotiveerd.</p> <p>3. Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte.</p>
1	<p>De bouwlijn wordt bepaald op basis van de naastliggende bestaande woningen, de typologie conform de woningen in de omgeving.</p>	<p>INPLANTING HOOFDVOLUME:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inplanting of bouwlijn (voorgevel) van de woning ten opzichte van de voorliggende weg ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan, zijnde op 6,00m voor de uiterste linker voorgevelhoek en op 6,10m voor de uiterste rechter voorgevelhoek vanaf de rooilijn van de voorliggende weg. • De voorgevel van de woning moet voor 60% samenvallen met de voorgevellijn, aangeduid op het verkavelingsplan. • Zijgevels worden ingeplant op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelgrenzen. • De maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw bedraagt 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping.
1	<p>De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal grondpeil ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn. Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p>	<p>GABARIET HOOFDVOLUME:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het hoofdgebouw telt bovengronds maximaal 2 bouwlagen. • De afgewerkte gelijkvloerse vloer ligt max. 0,40m hoger dan de as van de voorliggende weg (=nulpunt) • De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00m bij een hellend dak en max. 7,00m bij een plat dak gemeten ten opzichte van het gelijkvloerse afgewerkte vloerpeil (=nulpunt). • De dakvorm voor het hoofdvolume is vrij te kiezen. • De gelijkvloerse meerdiepte (3m achter 12m - één bouwlaag) wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een maximale kroonlijsthoogte (bovenkant) van 4,00m. • Dakkapellen zijn toegelaten over max 1/3 van de gevelbreedte tot op 1m van de zijgevels. • Dakterrassen zijn niet toegelaten op het plat dak van een onderliggende gelijkvloerse bouwlaag (dus wel en enkel op de onderliggende kelderverdieping). • De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het algemeen straatpeil. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse

		garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.
1	<p>Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, wordt de woning optimaal geënt op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p> <p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>TUINZONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voortuin en zijdelingse tuinstroken blijven vrij van elke bebouwing. • Een carport of garage kan niet ingeplant worden in de voortuin, de zijdelingse tuinstroken of de achtertuin. • In de achtertuin is één losstaand bijgebouw, bijv. een berging of tuinhuis (dewelke niet kan ingericht worden met een autostaanplaats of als carport) toegestaan van max. 40m² met een maximale hoogte van 3,5m. Dit bijgebouw wordt ingeplant op min. 1m van de perceelgrenzen of tegen de perceelgrens mits akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar. • Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de achtertuin zijn niet toegelaten. • De voortuin mag slechts voor 40% verhard worden. • De aansluiting met het openbaar domein mag max. een breedte hebben van 3,00m. • In de zijtuinen en achtertuin is samen maximaal 80m² aan verharding en niet-overdekte constructies (max. 1,50m hoog) toegestaan. Het betreft hier o.a. een terras, tuinpaden, een zwembad, , deze situeren zich op min. 1m van de perceelgrenzen (kavelgrenzen). • Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning, terrassen en tuinpaden, ...worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. • De niet-bebouwde en niet-verharde gedeelten van de tuinzones dienen als tuin, met streekgebonden groenaanplantingen, te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. • Het aanleggen van kunstgras is niet toegestaan. • Bij de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een woning wordt opgenomen dat op het bouwperceel min. 2 streekeigen, hoogstammige loofbomen worden aangeplant. Een hoogstammige boom wordt op min. 2m van de perceelsgrens ingeplant.

1		<p>MATERIAAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. • Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten. • Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en/of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.
1	<p>Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet gewenst zijn.</p>	<p>RELIËF:</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal behouden blijven. Enkel beperkte reliëfwijzigingen voor de aanleg van een oprit, noodzakelijke toegangen naar de woning of een terras aansluitend bij de leefruimten zijn toegelaten. Vanaf deze wijzigingen dient onmiddellijk, bij voorkeur via een natuurlijke helling, te worden overgegaan naar het oorspronkelijk reliëf. Het overig reliëf op het perceel mag niet gewijzigd worden. De woning dient op de meest optimale manier ingeplant te worden zodat de reliëfwijzigingen zo minimaal mogelijk zijn. De architectuur en de indeling van de woningen moeten zich zoveel mogelijk aanpassen aan het bestaande reliëf.</p>
1	<p>Er wordt geopteerd naar éénvormig materiaalgebruik voor wat betreft de afgrenzing van de percelen.</p> <p>Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>AFSLUITINGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat (max. 0,40 m), beiden met een max. hoogte van 2,00m. Een levende haag wordt ingeplant op min. 0,50m uit de perceelgrenzen. Of mits akkoord van de aanpalende eigenaars op de perceelsgrens. • Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting, beiden met een max. hoogte van 1,00m. • Het gebruik van betonplaten of plastic materialen (zoals zeilen en vlechtwerk) is verboden.