

26 september 2019

VERKAVELINGSAKTE

SW 21911937-1 – 19/17241

Op zesentwintig september tweeduizend negentien.

Voor mij, Meester **Anne-Sophie WILLEMS**, notaris te Zwalm (Munkzwalm), vennoot van de vennootschap “De Smet & Willems, geassocieerde notarissen”, met zetel te Zwalm (Munkzwalm), Noordlaan 11.

IS VERSCHENEN:

Mevrouw **VANDERGEYNST Patricia Adelin Flora**, geboren te Geraardsbergen op 5 mei 1969, (RR nr. 69.05.05-264.03), echtgenote van de heer PAPEGNIES Stefan, geboren te Ronse op 29 mei 1970, wonende te 9660 Brakel, Oolstraat 9.

Zij verklaart gehuwd te zijn te Geraardsbergen op 27 december 2007 onder het stelsel van scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Luc Van Vaerenbergh, te Lierde, op 10 december 2007, niet gewijzigd tot op heden, zoals verklaard.

Hierna genoemd “de comparant(en)”

Die mij, notaris heeft aanzoekt de verkavelingsakte op te maken met betrekking tot volgend onroerend goed:

**GEMEENTE BRAKEL - zesde afdeling - Parike**

Een perceel grond, gelegen Hollebeekstraat, gekadastréerd volgens titel, sectie A, nummers 66E en 67D, met een oppervlakte van zesendertig are negenentachtig centiare (36a 89ca) en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, nummer 66F P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Het goed behoort mevrouw VANDERGEYNST Patricia voornoemd toe om het te hebben verkregen uit de nalatenschap van wijlen de heer VANDERGEYNST Laurent Marcel, overleden op 14 april 2018, ingevolge de bepalingen van het eigenhandig testament van 10 oktober 2011, neergelegd onder de minuten van notaris Mickaël Veltmans, te Lierde.

Bij eenzijdig verzoekschrift volgens artikel 584 Gerechtelijk Wetboek bij volstreckte noodzakelijkheid en urgentie hebben de afdelingsvoorzitter de heer N. Simoens en de griffier L. De Backer de inbezitstelling toegestaan aan comparante van het algemeen legaat, gewezen en uitgesproken in de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde op 25 september 2019.

Voormeld goed behoorde de heer VANDERGEYNST Laurent voornoemd toe om te hebben aangekocht van de heer VANDERGEYNST Hubert Theophiel, te Parike, ingevolge akte verleden voor notaris Maurice Charles Chevalier, te Sint-Maria-Lierde, op 7 januari 1974, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 21 januari daarna, boek 7785, nummer 6.

**VERKAVELINGSPLAN**

De comparant, met de bedoeling voormeld goed in 4 loten te verdelen, heeft de heer Jo Gosseye, landmeter-expert te Brakel, Brusselsestraat 43, het plan der loten doen opmaken, dewelke dagtekent van 2 oktober 2018, en waarin de oppervlakte van de loten als volgt bepaald werd:

- Lot 1: zeven are zevenenzestig centiare (7a 67ca);
- Lot 2: zeven are zevenenvijftig centiare (7a 57ca);
- Lot 3: elf are negenenzestig centiare (11a 69ca);
- Lot 4: twaalf are vijfennegentig centiare (12a 95ca).

Het achterste gedeelte van die loten, dieper dan 50 meter en gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten, zoals blijkt uit de hieraan gehechte omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Het verkavelingsplan is neergelegd in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder nummer **45037-10045**, zonder nadien te zijn gewijzigd, en zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

De loten werden opgemeten door de heer Jo Gosseye, beëdigd landmeter-expert te Brakel, en zijn aangeduid op het metingsplan de dato 2 september 2019, dat aan onderhavige akte gehecht zal blijven en hetwelk is neergelegd in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, initieel onder nummer 45037-10046, en na aanpassing van het plan onder nummer **45037-10048**.

Partijen verklaren dat dit plan sedert de laatste opname in de database niet meer is gewijzigd en erkennen een exemplaar ervan te hebben ontvangen, en zij ontslaan ondergetekende notaris ervan voormeld metingsplan te registreren en over te schrijven op het hypotheekkantoor.

#### **PREKADASTRATIE**

Aan voormelde loten werden volgende perceelsidentificatienummers toegekend:

- Lot 1: A 66 G P0000, met een oppervlakte van zeven are zevenenzestig centiare (7a 67ca);
- Lot 2: A 66 H P0000, met een oppervlakte van zeven are zevenenvijftig centiare (7a 57ca);
- Lot 3: A 66 K P0000, met een oppervlakte van elf are negenezestig centiare (11a 69ca);
- Lot 4: A 66 L P0000, met een oppervlakte van twaalf are vijfnegentig centiare (12a 95ca).

#### **OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voorzien bij de wet van 29 maart 1962, werd aan de comparant afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Brakel op 17 december 2018, onder referte V2018/00009.

In naleving van het artikel 5.2.3 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en het verkavelingsplan als bijlage aan deze akte gehecht en mee overgeschreven.

#### **VOORWAARDEN DER VERKAVELING**

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan een exemplaar aan deze akte gehecht zal blijven, werd afgeleverd onder de volgende voorwaarden.

##### **Voorwaarden**

- ophogingen en afgravingen moeten beperkt worden tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woningen;
- de opdrachtgever-aanvrager dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis,...). Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmaterieel;
- eventuele schade aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- het aanleggen en/of aanpassen van verhardingen op het openbaar domein, ter verwezenlijking van de toegang tot het eigen perceel, valt steeds ten laste van de aanvrager. Deze dient hiertoe voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen;
- de verhardingen (excl. terras) dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een waterdoorlatende onderlaag/fundering;
- het achterste gedeelte van het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

##### **Verkavelingsvoorschriften**

Er wordt verwezen naar de verkavelingsvoorschriften die als bijlage aan deze akte gehecht zullen worden alsook aan de daaraan door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aangebrachte aanpassingen.

##### **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.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius met

datum 06/11/2018 en referentie ZD/AG00/313365 na te leven.

- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Farys met datum 13/11/2018 en referentie VK 18-961 na te leven.

- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Telenet met datum 16/11/2018 en referentie 25032255 na te leven.

- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Proximus met datum 15/11/2018 en referentie JMS 429705 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](http://www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm).

- Het verkavelingsreglement van het nutsbedrijf Farys met betrekking tot de aanleg van het rioleringsnet na te leven (Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent — 078/35.35.99 — [www.tmvw.be](http://www.tmvw.be)).

- De bestaande gebouwen (incl. funderingen, hemelwaterputten en andere ondergrondse constructies) op het terrein moeten afgebroken zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd. Bij afbraak van de bestaande gebouwen (incl. funderingen) is de verkavelaar verplicht om alle afbraakmateriaal en puin onmiddellijk van het terrein te verwijderen (incl. het inzaaien van het terrein).

- Enkel het vellen van hoogstammige bomen conform het vrijstellingsbesluit is toegelaten, al dan niet in een lijnvormige opstelling. De overige bomen worden uit de verkaveling gesloten. Het vellen van bomen op openbaar domein is niet toegelaten

De eigenaar verklaart dat er geen procedure hangende is tegen de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

#### **VERKOOPBAARHEIDSATTEST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel heeft op 20 mei 2019 het verkoopbaarheidsattest verleent.

Voormeld verkoopbaarheidsattest zal aan deze akte gehecht blijven.

#### **VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

Verder wordt door ondergetekende notaris gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat letterlijk luidt als volgt:

*“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*

*a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*

*b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*

*c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het*

*toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*

*9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”.*

#### **BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN**

Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, gerechtelijke reorganisatie of andere maatregelen met gelijkaardige gevolgen, noch van enige aanvraag of verzoek dienaangaande.

#### **IDENTITEITSVERKLARINGEN**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van diegenen die bij deze akte verschijnen hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde door de wet vereiste bewijskrachtige stukken.

Om te voldoen aan de voorschriften van de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, de voornamen, de plaats van geboorte, de datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen wel zijn zoals hierboven vermeld en dit op basis van de daartoe wettelijk vereiste bescheiden.

#### **ELEKTRONISCHE KOPIJ**

De comparant verzoekt de ondergetekende notaris om de elektronische kopij van huidige akte op te sturen naar volgend e-mailadres: pat.amon@outlook.be.

De comparant verklaart te zijn geïnformeerd door de ondergetekende notaris dat hij de instrumenterende notaris steeds kan verzoeken een papieren uitgifte van de akte af te leveren.

#### **BIJLAGEN**

Worden aan onderhavige akte aangehecht:

1. Verkavelingsplan de dato 2 oktober 2018;
2. Metingsplan de dato 2 september 2019;
3. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 17 december 2018;
4. Verkavelingsvoorschriften aanmaakdatum 6 september 2019;
5. Verkoopbaarheidsattest de dato 20 mei 2019.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het op onderhavige akte geheven recht op geschriften wordt forfaitair vastgesteld op vijftig euro (50,00 €).

#### **ALGEMENE VERKLARINGEN**

1. De ondergetekende notaris heeft de partijen ingelicht dat zij vrij hun raadsman kunnen kiezen, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op 17 september 2019, en aldus minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

4. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Zwalm ten kantoor, datum als boven.  
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend, met mij,  
notaris.  
(Volgen de handtekeningen)

1 ————— DIT IS MIJN TESTAMENT —————

2 ————— Ik, ondergetekende, Laurent Marcel Vandergheynst, —  
3 ————— geboren te Parijke, op 25 augustus 1934, echtgenoot van  
4 ————— mevrouw Martens Marcella, wonende te Brakel (Parijke  
5 ————— Heullebeekstraat, 55, herroep alle testamenten welke  
6 ————— ik vooraf aan heden heb gemaakt. —————

7 ————— Ik stel mijn echtgenote Martens Marcella voor  
8 ————— noemd met mij wonende, aan als algemene —  
9 ————— legataris van al mijn goederen, bijgevolg vermaak  
10 ————— ik haar alle roerende en onroerende goederen, —  
11 ————— gelden en waarden, waaruit mijn nalatenschap —  
12 ————— zal bestaan. —————

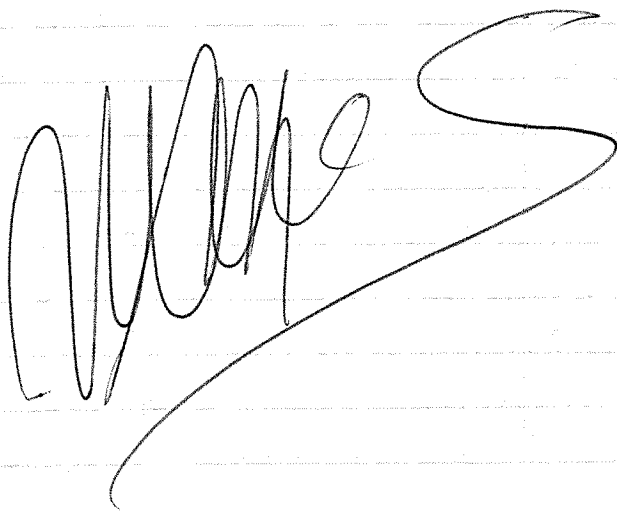
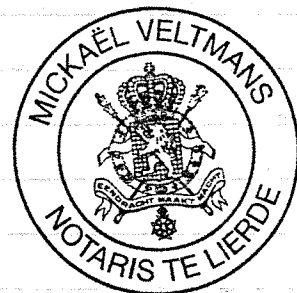
13 ————— Indien mijn hierboven aangestelde algemene  
14 ————— legataris om welke reden ook niet tot mijn na-  
15 ————— latenschap zou komen dan stel ik mevrouw  
16 ————— Vandergheynst Patricia, bediende, in huwelijk met de  
17 ————— heer Papegnies Stefan, wonende te Brakel, ookstraat, 9  
18 ————— dochter van mijn broer Willy, aan tot algemene —  
19 ————— legataris en bij vooroverlijden komt haar wettige  
20 ————— afstammeling in de plaats, te dien einde stel ik  
21 ————— deze laatste eveneens aan tot mijn algemene —  
22 ————— legataris; bijgevolg vermaak ik haar alle roerende  
23 ————— en onroerende goederen, gelden en waarden, —  
24 ————— waaruit mijn nalatenschap zal bestaan. —————

15 ————— Dit is mijn laatste wil. —————

26 ————— Te Brakel (Parijke), op 10 oktober 2011. —————



"he Varietun"

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

" Ne varietur " getekend  
door partijen en notaris om  
gehecht te blijven aan een  
akte verleden op

## Gemeentebestuur Brakel

26-09-2019

# BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Signed by Jürgen De Mels (Signature)  
Date: 2018.12.20 14:21:33 CET  
Reason: Algemeen Directeur  
Location: CSSIGN

Signed by Marleen Gyselincx (Signature)  
Date: 2018.12.21 11:28:55 CET  
Reason: Burgemeester wnd.  
Location: CSSIGN

de algemeen directeur

de burgemeester, wnd.

Referentie omgevingsloket  
Referentie gemeente  
Projectnaam

OMV\_2018116864  
V201800009  
het verkavelen van een perceel in 4  
loten waarvan 2 open bebouwing en 2  
loten half-open bebouwing.  
Hollebeekstraat 55 te 9661 Brakel  
Afdeling 45037, sectie A, perceel  
66F

Ligging

Contactpersoon

Christelle Demooi

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Gosseye Jo, Brusselsestraat 43 te 9660 Brakel, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 17/12/2018 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 loten, het slopen van een hoeve en het rooien van bomen.  
De aanvraag omvat:

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Brakel tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.



### Gemeentebestuur Brakel

Martplein 1 - 9660 Brakel

Openingsuren gemeentehuis: alle werkdagen van 8 tot 12 uur - woensdagnamiddag van 16.00 tot

[www.brakel.be](http://www.brakel.be)



### **Beroepsmogelijkheden**

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be));
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:  
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Brakel.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV\_2018116864;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV\_2018116864" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV\_2018116864  
Dossiernummer: V201800009

## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

---

De aanvraag ingediend door Gosseye Jo wonende te Brusselsestraat 43 te 9660 Brakel, werd ingediend op 02/10/2018  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26/10/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hollebeekstraat 55 te 9661 Brakel, kadastraal bekend: Afdeling 45037, sectie A, perceel 66F

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 2 open bebouwing en 2 loten half-open bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

### 1. Stedenbouwkundige basisgegevens

#### **Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen**

Origineel Gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem goedgekeurd bij KB van 30/05/1978.

Zonering(en) : woongebied met een landelijk karakter (eerste 50 meter). De meerdiepte is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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

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

#### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

#### **Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.

#### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**



Niet van toepassing.

## **Verordeningen**

Hemelwaterputten (gewestelijk).

### **2. Historiek**

Stedenbouwkundige vergunning (OS): 45059/3937/B/1983/1201, het plaatsen van een duivenhok – vergund.

Stedenbouwkundige vergunning (OS): 45059/3937/B/1974/77, het plaatsen van een garagepoort en herstellingswerken aan het dak – vergund.

VLAREM melding klasse 3: 45059/415/1/E/1, mazoutopslag – aktename.

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 4 kavels aan de Hollebeekstraat, waarvan 2 kavels voor open bebouwing en 2 kavels voor half-open bebouwing.

De landelijke omgeving wordt gekenmerkt lintbebouwing met voornamelijk woningen met diverse types (open, half-open en gesloten bebouwing, maximum twee bouwlagen).

Het betrokken perceel is momenteel bebouwd met een vierkantshoeve (ingeplant tegen de rooilijn). Het overige deel van het perceel is in gebruik als weide. De bestaande bebouwing op het terrein zal worden gesloopt. Enkele bomen op het perceel worden geroid.

Aan de linkerzijde en achteraan paalt het perceel aan weiland. Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een half-open eengezinswoning (twee bouwlagen met hellend dak).

Het terrein helt licht af naar de achterste perceelsgrens.

### **4. Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2/11/2018 t.e.m. 2/12/2018.

### **5. Adviezen**

Op 30/10/2018 werd advies gevraagd aan Fluvius.

Op 30/10/2018 werd advies gevraagd aan Farys.

Op 30/10/2018 werd advies gevraagd aan Telenet.

Op 30/10/2018 werd advies gevraagd aan Proximus.

### **6. Project-MER**

///

### **7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

#### **Planologische toets**

Zoning(en) : woongebied met een landelijk karakter (eerste 50 meter). De meerdiepte is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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

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

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.

#### **Watertoets**

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. 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.

#### **Milieuaspecten**

///

#### **Natuurtoets**

Volgens de ingediende plannen wenst de aanvrager een 6-tal bomen te rooien (zie plan bestaande toestand). Een 2-tal bomen situeren zich op openbaar domein (straatkant).

In de motivatienota wordt het kappen van de bomen niet gemotiveerd (kaprijp ? verkeersveiligheid ?).

Het betrokken perceel is gelegen in woongebied (eerste 50 meter). De meerdiepte is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Uit nader onderzoek blijkt dat de bomen niet kaprijp zijn. Bovendien vertonen de bomen geen stam- of kruingebreken.

De te kappen bomen staan noordelijk ingeplant op lot 4. Enkele bomen bevinden zich op openbaar domein.

Er worden geen maatregelen voorgesteld door de aanvrager om natuurschade te voorkomen, beperken of herstellen. De heraanplant van nieuwe bomen is echter aangewezen (indien niet conform het vrijstellingsbesluit). Er dient rekening gehouden met de zorgplicht opgelegd door artikel 14 en de bepalingen van artikel 16 inzake het tegengaan van vermijdbare schade van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het terrein is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Enkel het kappen van de bomen conform het vrijstellingsbesluit is toegelaten. De overige bomen worden uit de verkaveling gesloten.

Het vellen van bomen op openbaar domein is niet toegelaten.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

Het verkavelingsvoorstel omvat 2 kavels voor open bebouwing (loten 3 en 4) en 2 loten voor half-open bebouwing (loten 1 en 2). De loten zijn bedoeld voor



het oprichten van eengezinswoningen. Het samenvoegen van loten 1 en 2 voor het oprichten van een open bebouwing is toegelaten.

De bestaande bebouwing (vierkantshoeve) op het terrein wordt gesloopt. Verder worden enkele bomen geroid.

Het betrokken perceel is gelegen in woongebied met een landelijk karakter (eerste 50 meter). Het achterste gedeelte van het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minstens 3 meter. De gevelbreedte van de half-open woningen bedraagt 7,5 meter. De gevelbreedte van de vrijstaande woningen bedraagt ca. 10 meter.

De achteruitbouwzone bedraagt minstens 5 meter. Er kan aldus geparkeerd worden op eigen terrein (oprit).

De woningen worden opgevat als maximum twee bouwlagen met dak. Deze typologie past in de onmiddellijke woonomgeving. De woningen dienen te worden opgericht binnen de voorziene bouwzone op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot maximum 15 meter (en op de verdieping maximum 12 meter).

De tuinen van de woningen zijn noordwestelijk georiënteerd.

De woondichtheid bedraagt ca. 10 woningen/ha.

Het verkavelingsproject omvat een optimale opvulling van het landelijk woongebied langsheen de Hollebeekstraat (eerste 50 meter).

Overwegende dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

#### **Resultaten openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 2/11/2018 tot 2/12/2018.

De aanplakdatum is 5/11/2018.

Resultaat: er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De omgevingsambtenaar stelt vast dat het bezwaarschrift handelt over :

- de achteruitbouwzone van de op te richten woning op lot 4 bedraagt 5 meter ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens (kant lot 3). Gelet op het feit dat de rooilijn niet gelijk loopt met de voorbouwlijn is de achteruitbouwzone ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens (kant woning nr. 57) hierdoor groter dan 5 meter. De bezwaarindiener(s) hebben geen bezwaar tegen een nieuwbouw, tenzij deze te ver naar achteren komt te staan zodat de privacy toch wel in het gedrang komt (zicht op de tuin van woning nr. 57);
- de aanvraag omvat tevens het rooien van bomen. De bezwaarindiener(s) hebben bezwaar tegen het rooien van de hoogstammen. De hoogstammen zijn een meerwaarde en staan noordelijk ingeplant op lot 4. Bovendien huist daar een hele fauna (roodstaarten, grote groene specht, roodborstje, enz.). Lot 4 betreft een ruim perceel met een oppervlakte van bijna 1.300 m<sup>2</sup> (genoeg zonlicht).

Het bezwaarschrift wordt door de omgevingsambtenaar als volgt ontmoet : Het verkavelingsplan voorziet een ruime achteruitbouwzone voor de op te richten woningen. Op die manier kan er aldus geparkeerd worden op eigen terrein (oprit). Het verminderen van de achteruitbouwzone is dan ook niet aangewezen.

Het vellen van bomen op openbaar domein is niet toegelaten. Enkel het kappen van de bomen conform het vrijstellingsbesluit is toegelaten.

### **Bespreking adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen :

**Het advies van Fluvius afgeleverd op 06/11/2018 en referentie ZD/AG00/313365 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

In bijlage vindt u onze definitieve voorwaarden voor de uitrusting van bovenvermeld project.

De loten mogen pas verkocht worden wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.

### **Patrimonium en overdracht :**

De installaties voor openbaar verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

### **Opmerkingen :**

...

De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

...

**Het advies van Farys afgeleverd op 13/11/2018 en referentie VK 18-961 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

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

Toevoerleiding: niet van toepassing.

Riolering: zie advies in bijlage, waarin onder andere wordt vermeld:

#### Algemeen

Zoneringsplan: centraal gebied, gemengd rioleringsstelsel aanwezig waarop kan worden aangesloten.

#### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

...

Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van min. 2.000 liter tot 5 IE + 300 liter per bijkomend IE, waarbij enkel het zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

...

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

...

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

#### Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in verschillende loten. In de straat ligt een gemengd stelsel hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Voor deze loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys.



De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

De verkaveling ligt noch in effectief, noch in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

#### Besluit

Het dossier kan gunstig worden geadviseerd, mits voldaan wordt aan hogervermelde voorwaarden.

**Het advies van Telenet afgeleverd op 16/11/2018 en referentie 25032255 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

In bijlage vind u een kopie van onze offerte aan de verkavelaar.

**Het advies van Proximus afgeleverd op 15/11/2018 en referentie JMS 429705 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht en vragen u om volgende voorwaarden op te nemen in uw vergunning. Dit garandeert dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op uw openbaar domein, tijdig en correct wordt aangelegd of vernieuwd.

Gunstig onder volgende voorwaarden :

- Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn;
- Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op tel nr 0800/22 800.

Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.

#### Besluit

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.

Ongunstig voor het vellen van hoogstammige bomen (indien niet conform het vrijstellings-besluit).

#### Voorwaarden

- ophogingen en afgravingen moeten beperkt worden tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woningen;
- de opdrachtgever-aanvrager dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...). Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmaterieel;
- eventuele schade aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- het aanleggen en/of aanpassen van verhardingen op het openbaar domein, ter verwezenlijking van de toegang tot het eigen perceel, valt steeds ten laste van de aanvrager. Deze dient hiertoe voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen;

- de verhardingen (excl. terras) dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een waterdoorlatende onderlaag/fundering;
- het achterste gedeelte van het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast :

Voorgesteld voorschrift	Aanpassingen en/of aanvullingen
VOLUME	VOLUME
... b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone op het plan.	... b) De bouwdiepte is maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor het verdiep.
UITVOERING_AFSLUITING	UITVOERING_AFSLUITING
Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2 m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,5 meter. ...	Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, houten panelen, ... zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00 m (zij- en achtertuin). In de voortuin zijn gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter toegelaten. ...
GROENAANLEG_VOOR	GROENAANLEG_VOOR
De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	Maximaal 50% van de zone voor voortuin kan worden ingericht als verharding.
TERRAS	TERRAS
De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van het perceel bevatten.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning, een zwembad/zwemvijver en eventueel tuinpad. De totale oppervlakte van de niet-overdekte constructies blijft beperkt tot maximaal 80 m <sup>2</sup> .
GEBOUWTYPE	GEBOUWTYPE
Op deze percelen worden enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.  Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:	De kavels zijn bedoeld voor het oprichten van een ééngesinswoning (met inbegrip van een zorgwoning). Een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen worden toegestaan, voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;</li> <li><input type="checkbox"/> de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de</li> </ul>





<ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>- de ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte.</li> </ul> <p>De verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Het samenvoegen van loten voor half-open bebouwing tot 1 lot voor open bebouwing is toegelaten.</p>	<p>complementaire functie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ de complementaire functie mag geen hinder voor de omgeving veroorzaken en bijkomend verkeer genereren.</li> </ul> <p>Het samenvoegen van loten 1 en 2 voor het oprichten van een open bebouwing is toegelaten.</p>
<p>VERHARDING_ACHTER</p>	<p>VERHARDING_ACHTER</p>
<p>De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.</p>	<p>De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning, een zwembad/zwemvijver en eventueel tuinpad. De totale oppervlakte van de niet-overdekte constructies blijft beperkt tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.</p>
<p>CONSTRUCTIE_ACHTER</p>	<p>CONSTRUCTIE_ACHTER</p>
<p>... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3 m, ...</p>	<p>... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3,5 m, ...</p>
<p>UITBOUW</p>	<p>UITBOUW</p>
<p>... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3 m, ...</p>	<p>... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3,5 m, ...</p>
<p>MATERIAAL_AFSLUITING</p>	<p>MATERIAAL_AFSLUITING</p>
<p>Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2 m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,5 meter.</p> <p>...</p>	<p>Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, houten panelen, ... zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00 m (zij- en achtertuin). In de voortuin zijn gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter toegelaten.</p> <p>...</p>
<p>INPLANTING</p>	<p>INPLANTING</p>
<p>De zone mag niet overschreden worden.</p> <p>...</p>	<p>De bouwdiepte is maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor het verdiep.</p> <p>...</p>

**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.

- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius met datum 06/11/2018 en referentie ZD/AG00/313365 na te leven.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Farys met datum 13/11/2018 en referentie VK 18-961 na te leven.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Telenet met datum 16/11/2018 en referentie 25032255 na te leven.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Proximus met datum 15/11/2018 en referentie JMS 429705 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](http://www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm).
- Het verkavelingsreglement van het nutsbedrijf Farys met betrekking tot de aanleg van het rioleringsnet na te leven (Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent – 078/35.35.99 – [www.tmvw.be](http://www.tmvw.be)).
- De bestaande gebouwen (incl. funderingen, hemelwaterputten en andere ondergrondse constructies) op het terrein moeten afgebroken zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd. Bij afbraak van de bestaande gebouwen (incl. funderingen) is de verkavelaar verplicht om alle afbraakmateriaal en puin onmiddellijk van het terrein te verwijderen (incl. het inzaaien van het terrein).
- Enkel het vellen van hoogstammige bomen conform het vrijstellingsbesluit is toegelaten, al dan niet in een lijnvormige opstelling. De overige bomen worden uit de verkaveling gesloten. Het vellen van bomen op openbaar domein is niet toegelaten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

#### **BESLUIT IN ZITTING VAN 17/12/2018**

---

1) De aanvraag ingediend door Steff Desiré Van den Bruele wonende te Brusselsestraat 43 te 9660 Brakel, wordt vergund.

##### **Voorwaarden**

- ophogingen en afgravingen moeten beperkt worden tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woningen;
- de opdrachtgever-aanvrager dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...). Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmaterieel;
- eventuele schade aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- het aanleggen en/of aanpassen van verhardingen op het openbaar domein, ter verwezenlijking van de toegang tot het eigen perceel, valt steeds ten laste van de aanvrager. Deze dient hiertoe voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen;
- de verhardingen (excl. terras) dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een waterdoorlatende onderlaag/fundering;
- het achterste gedeelte van het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast :



Voorgesteld voorschrift	Aanpassingen en/of aanvullingen
VOLUME	VOLUME
... b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone op het plan.	... b) De bouwdiepte is maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor het verdiep.
UITVOERING_AFSLUITING	UITVOERING_AFSLUITING
Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2 m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,5 meter. ...	Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, houten panelen, ... zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00 m (zij- en achtertuin). In de voortuin zijn gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter toegelaten. ...
GROENAANLEG_VOOR	GROENAANLEG_VOOR
De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	Maximaal 50% van de zone voor voortuin kan worden ingericht als verharding.
TERRAS	TERRAS
De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van het perceel bevatten.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning, een zwembad/zwemvijver en eventueel tuinpad. De totale oppervlakte van de niet-overdekte constructies blijft beperkt tot maximaal 80 m <sup>2</sup> .
GEBOUWTYPE	GEBOUWTYPE
Op deze percelen worden enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.  Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:  - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - de ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte.	De kavels zijn bedoeld voor het oprichten van een ééngesinswoning (met inbegrip van een zorgwoning). Een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen worden toegestaan, voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:  <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;</li> <li><input type="checkbox"/> de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie;</li> <li><input type="checkbox"/> de complementaire functie mag geen hinder voor de omgeving veroorzaken en bijkomend verkeer genereren.</li> </ul> Het samenvoegen van loten 1 en 2 voor het oprichten van een open

De verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	bebouwing is toegelaten.
Het samenvoegen van loten voor half-open bebouwing tot 1 lot voor open bebouwing is toegelaten.	
VERHARDING_ACHTER	VERHARDING_ACHTER
De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning, een zwembad/zwemvijver en eventueel tuinpad. De totale oppervlakte van de niet-overdekte constructies blijft beperkt tot maximaal 80 m <sup>2</sup> .
CONSTRUCTIE_ACHTER	CONSTRUCTIE_ACHTER
... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3 m, ...	... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3,5 m, ...
UITBOUW	UITBOUW
... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3 m, ...	... De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3,5 m, ...
MATERIAAL_AFSLUITING	MATERIAAL_AFSLUITING
Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2 m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,5 meter. ...	Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, houten panelen, ... zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00 m (zij- en achtertuin). In de voortuin zijn gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter toegelaten. ..
INPLANTING	INPLANTING
De zone mag niet overschreden worden. ...	De bouwdiepte is maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor het verdiep. ...

#### 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.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius met datum 06/11/2018 en referentie ZD/AG00/313365 na te leven.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Farys met datum 13/11/2018 en referentie VK 18-961 na te leven.



- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Telenet met datum 16/11/2018 en referentie 25032255 na te leven.
- De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Proximus met datum 15/11/2018 en referentie JMS 429705 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](http://www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm).
- Het verkavelingsreglement van het nutsbedrijf Farys met betrekking tot de aanleg van het rioleringsnet na te leven (Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent – 078/35.35.99 – [www.tmvw.be](http://www.tmvw.be)).
- De bestaande gebouwen (incl. funderingen, hemelwaterputten en andere ondergrondse constructies) op het terrein moeten afgebroken zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd. Bij afbraak van de bestaande gebouwen (incl. funderingen) is de verkavelaar verplicht om alle afbraakmateriaal en puin onmiddellijk van het terrein te verwijderen (incl. het inzaaien van het terrein).
- Enkel het vellen van hoogstammige bomen conform het vrijstellingsbesluit is toegelaten, al dan niet in een lijnvormige opstelling. De overige bomen worden uit de verkaveling gesloten. Het vellen van bomen op openbaar domein is niet toegelaten.

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

*Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

*1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*

*2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*

*3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*

*4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

*Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.*

*§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

*1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*

*2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*

*3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.*

*§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-*

*afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de slooping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

*Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.*

**Artikel 100.** *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

*In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.*

**Artikel 101.** *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

*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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;*  
*6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.*

**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.*

*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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.*

**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 beroepsindiener;*
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 17/12/2018 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

## Welke stappen moet u nog ondernemen?

### 1. Bekendmaking vergunning

- De affiche bekendmaking omgevingsvergunning zal per post worden opgestuurd.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

### 2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

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

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

### **Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?**

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u 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 omgeving van de gemeente.



Aanmaakdatum: 06-09-2019

" Ne varietur " getekend  
door partijen en notaris om  
gehecht te blijven aan een  
akte verleden op

26-09-2019

Verkeveling: Hollebeekstraat 55, Brakel

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	750,68 m <sup>2</sup>	Lot 3	1.138,96 m <sup>2</sup>
Lot 2	744,66 m <sup>2</sup>	Lot 4	1.250,25 m <sup>2</sup>

**- Kavels en bijzondere voorschriften**

Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4

Oppervlakte: 750,68 m<sup>2</sup>, 744,66 m<sup>2</sup>, 1.138,96 m<sup>2</sup>, 1.250,25 m<sup>2</sup>

Functie: Eengezinswoning

**Specifieke voorschriften:**

**GEBOUW**

**OPPERVLAKTE**

Toelichting: Dit geeft weer welke afmetingen het bebouwd gedeelte mag zijn.

Voorschrift:

Afmetingen van de gebouwen :

- a) Voorgevelbreedte : minimum 7m voor de halfopen bebouwing en maximaal zoals aangeduid op het plan.
- b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan

**VOLUME**

Toelichting: Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn

Voorschrift:

Afmetingen van de gebouwen :

- a) Voorgevelbreedte : minimum 7m en maximaal zoals aangeduid op het plan.
  - b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan
  - c) Bouwhoogte : gemeten van de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 6.2 meter. Nokhoogte van het hellend dak : max. 5 meter, totaal maximaal 11.2 meter.
  - d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 boven het huidige maaiveldpeil.
- Binnen de zone voor hoofdgebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Inpandige garages zijn toegelaten.

**NOKHOOGTE**

Toelichting: Dit toont aan welke nokhoogte het bebouwde gedeelte maximaal mag zijn.

Voorschrift:

De nokhoogte van het hellend dak is maximum 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst.

**KROONLIJSTHOOGTE**

Toelichting: Dit toont aan welke kroonlijsthoogte het bebouwde gedeelte mag hebben.

Voorschrift:

Gemeten van de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de



Aanmaakdatum: 06-09-2019

bovenkant van de kroonlijst : max. 6,2 meter.

#### DAKUITVOERING

**Toelichting:**

De dakhelling, de nokhoogte, evenals de aard en de kleur van de aangewende materialen voor dakbedekking moeten aan bepaalde voorschriften voldoen.

**Voorschrift:**

Dakvorm : alle dakvormen met een helling tussen 0° en 55° zijn toegelaten. Bij gebogen dakvormen mogen de ingeschreven binnenvlakken een hoek van maximum 55° vormen met de waterpaslijn.

De nokhoogte van het hellend dak is maximum 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst.

Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.

Groendaken zijn toegelaten op platte daken.

Dakramen in hellende daken zijn toegelaten. Zij moeten op minstens 1,00m van de zijdelingse kavelgrens verwijderd zijn.

Terrassen in het dakvolume zijn niet toegelaten.

Per bouwblok is de dakuitvoering van de eerstvergunde woning bepalend voor het bouwblok; de 2de woning dient minstens de dakhelling (aan de voorzijde) te volgen van de eerstvergunde woning.

#### TYPE GEBOUW

**Toelichting:**

Er wordt geopteerd voor halfopen bebouwing voor loten 1 & 2.

Voor loten 3 & 4 wordt geopteerd voor open bebouwing.

**Voorschrift:**

Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
- De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte.

De verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst.

Horeca wordt niet toegelaten.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Het samenvoegen van loten voor halfopen bebouwing tot 1 lot voor open bebouwing is toegelaten.

#### MATERIAALGEBRUIK

**Toelichting:**

De materialen worden hierin verduidelijkt.

**Voorschrift:**

De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Het is ook niet toegelaten een muur onafgewerkt te laten.

#### INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

**Toelichting:**

Op het verkevelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgelegd.

**Voorschrift:**

De zone mag niet overschreden worden.

De minimale voorgevellijn staat aangeduid op plan. De zijgevels dienen op minimum 3m afstand en zoals aangeduid op plan ten opzichte van de perceelsgrenzen worden opgericht.

#### UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

**Toelichting:**

Dit toont de inplanting, volume en materiaalgebruik van de uitbouw aan.

**Voorschrift:**



Aanmaakdatum: 06-09-2019

Bijgebouwen kunnen aan het hoofdvolume aangebouwd worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Indien in de zijtuinstrook een garage/carport wordt toegestaan, dient de carport gedeeltelijk open te zijn aan de voor- en achterzijde. Zij hebben een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.

Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout.

#### TERRASSEN

**Toelichting:**

Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

**Voorschrift:**

De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van het perceel bevatten.

#### **Specifieke voorschriften:**

#### VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

##### VOORTUINSTROOK

#### VERHARDING

**Toelichting:**

Het is de bedoeling om het groene karakter zoveel mogelijk te bewaren.

**Voorschrift:**

Het groene karakter moet zoveel mogelijk bewaard blijven, de verharding wordt tot het minimum beperkt.

De verharde oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. De strikt noodzakelijke toegang en oprit kan volledig worden verhard. Een bijkomende autostaanplaats in de voortuin kan enkel in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd.

#### GROENAANLEG

**Toelichting:** Het groene karakter typeert in deze zone.

**Voorschrift:** De verhardingen worden tot een minimum beperkt.



**Specifieke voorschriften:**

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting:

Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren.

Voorschrift:

Deze verharding mag maximaal 50% bedragen van de totale oppervlakte van de zijtuin. Indien toch extra verharding noodzakelijk zou zijn, dient deze voorzien te worden in waterdoorlatende materialen

GROENAAANLEG

Toelichting:

De zijtuinen worden hoofdzakelijk in groenelementen uitgevoerd.

Voorschrift:

Het groene karakter typeert in deze zone. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

Dit toont de typologie, inplanting, het volume en materiaalgebruik van het bijgebouw aan.

Voorschrift:

Een garage/carport kan worden opgericht in de zijdelingse tuinstrook naast de woning.

Deze moet gedeeltelijk open zijn aan de voor- en achterzijde. Zij hebben een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

De bijgebouwen kunnen enkel op de perceelsgrens worden toegestaan indien het op het aanpalende perceel toegelaten is een constructie op de perceelsgrens te plaatsen of als er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.

Deze worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout.



**Specifieke voorschriften:**

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Voorschrift:

De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.

GROENAANLEG

Toelichting:

Het aanleggen van private tuinen met oog voor voldoende privacy. Het groene karakter typeert in deze zone. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Voorschrift: De tuinen worden hoofdzakelijk in groenelementen uitgevoerd.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

Dit toont de typologie, inplanting, het volume en materiaalgebruik van het bijgebouw aan.

Voorschrift:

Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. Bijgebouwen kunnen aan het hoofdvolume aangebouwd worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.

In de achtertuinstrook mogen bijgebouwen worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen.

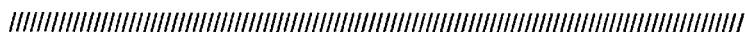
De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen achter de woning bedraagt 40 m<sup>2</sup>.

De bijgebouwen kunnen enkel op de perceelsgrens worden toegestaan indien het op het aanpalende perceel toegelaten is een constructie op de perceelsgrens te plaatsen of als er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.

Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout. Tuinhuisjes mogen uitgevoerd worden in verduurzaamd hout.

pagina



Aanmaakdatum: 06-09-2019

**Specifieke voorschriften:**

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

**MATERIAAL**

Toelichting:

De afsluitingen verduidelijken de eigendomsgrens en moeten voldoende privacy garanderen.

Voorschrift:

Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2m.

Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,50 meter.

Op de bebouwde perceelsgrens van de halfopen bebouwing mag de afsluiting uitgevoerd worden in baksteen of andere vaste materialen, voor zover zij niet zichtbaar zijn van de openbare weg en tot maximum 4 meter voorbij de achtergevel en maximaal 2 meter hoogte.

**UITVOERING**

Toelichting:

De afsluitingen verduidelijken de eigendomsgrens en moeten voldoende privacy garanderen.

Voorschrift:

zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2m.

Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,50 meter. Op de

bebouwde perceelsgrens van de halfopen bebouwing mag de afsluiting uitgevoerd worden in

baksteen of andere vaste materialen, voor zover zij niet zichtbaar zijn van de openbare weg en

tot maximum 4 meter voorbij de achtergevel en maximaal 2 meter hoogte.



////////////////////////////////////

Gemeente Brakel  
(6e afdeling Parlike)  
Sectie A nr. 66F

**PROCES-VERBAAL van OPMETING**

Ondertekende, ing. Jo GOSSEYE, bekligd landmets-expert,  
Brusselsestraat 43, 8660 Brakel, is op 6 augustus 2018,  
Overgegaan tot het opmeten van de percelen gelegen te Brakel,  
aan de Hollebeekstraat.  
Percelen gekend ten kadaster als  
Brakel - 6e afd. - Sectie A - nr. 66F

- Lot 1: deel van 66F  
opp: 7a 67ca
- Lot 2: deel van 66F  
opp: 7a 57ca
- Lot 3: deel van 66F  
opp: 11a 69ca
- Lot 4: deel van 66F  
opp: 12a 95ca

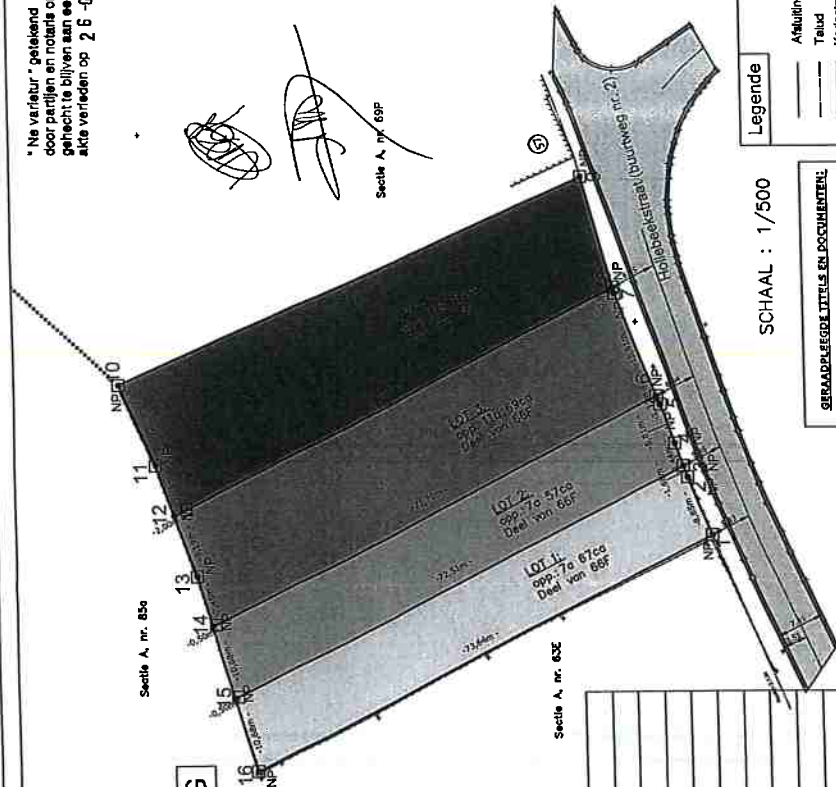
Coördinatatabel

Nr	X	Y	Betonstijl
1	110425.859	164421.876	Nieuwe paal
2	110434.042	164425.253	Nieuwe paal
3	110435.620	164425.833	Nieuwe paal
4	110438.845	164427.019	Nieuwe paal
5	110444.294	164429.037	Nieuwe paal
6	110445.517	164429.520	Nieuwe paal
7	110460.040	164435.254	Nieuwe paal
8	110460.901	164435.486	Nieuwe paal
9	110476.658	164439.728	Betonstijl
10	110447.747	164506.593	Nieuwe paal
11	110436.334	164501.411	Nieuwe paal
12	110429.191	164498.876	Niet gematerialiseerd - paal op 2.0m
13	110420.557	164495.712	Nieuwe paal
14	110413.404	164493.627	Niet gematerialiseerd - paal op 0.5m
15	110403.142	164490.668	Niet gematerialiseerd - paal op 0.5m
16	110392.876	164487.720	Nieuwe paal

\* Ne veriebur, getelend  
door parlien en notaris om  
gehechthe blijven aan een  
akte verieden op 2 6 -09- 2019



*(Handwritten signatures)*  
Sectie A, nr 66F



Legende

- Afhaling
- Talud
- Kadastrale grenzen
- Grenspunt
- Perceelgrens
- Bestaand gebouw
- 471W3 Kadastraal perceelnummer
- 10 Nieuwe grenspaal
- Bestaande grenspaal

SCHAAL : 1/500

GERAADPREGDE TITELS EN DOCUMENTEN:

- Het kadastraal perceelplan
- Landmetersplannen

aldus opgemaakt te Brakel  
op 2 september 2018,  
naar maten en aanduidingen  
zoals op het plan aangegeven

Opgemaakt door bvba  
Landmeter - expert  
**GOSSEYE JO**  
LAN 040305  
Brusselsestraat 43  
9600 BEK3, 60, 26  
Gsm.: 0498.92.71.23





Gemeente BRAKEL  
Arrondissement Oudenaarde  
Provincie Oost-Vlaanderen  
Zitting van 20 mei 2019

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

De vaststelling "getekend  
door partijen en notaris om  
gehecht te blijven aan een  
akte verleden op 26-09-2019

Aanwezig : Stefaan Devleeschouwer, Burgemeester,  
M. GYSELINCK , P. VANDERSTUYF, M. DE PESSEMIER, M. DEVAELCK, S. HOECKMAN,  
Schepenen,  
en J. DE METS, Algemeen Directeur,

Vraag tot het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest voor gronden gelegen te Brakel/Parike,  
Hollebeekstraat, sectie A nr. 66F.

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 2;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.2.16;

Gelet op de verkavelingsvergunning afgeleverd op 17/12/2018 aan Gosseye Jo, Brusselsestraat 43, 9660  
Brakel voor gronden gelegen te Brakel/Parike, Hollebeekstraat, sectie A nr. 66F.

Gelet op de voorwaarden opgenomen in de verkavelingsvergunning met betrekking tot de aanleg,  
uitbreiding en/of aanpassing van de nutsleidingen:

“Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

De verkavelaar dient:

1° De aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van alle nutsvoorzieningen (riolering, drinkwater, elektriciteit,  
aardgas (aanleg afhankelijk van advies Intergem/Eandis) , ten laste te nemen.

2° De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van Intergem/Eandis na te leven.

3° De verkavelingsvoorwaarden/bepalingen opgenomen in het advies van TMVW na te leven.

4° 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](http://www.intergem.be/intergem/verkavelingen.htm).

5° 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.tmvw.be](http://www.tmvw.be).)”

Overwegend dat inmiddels aan deze voorwaarden voldaan is;

BESLUIT:

Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen machtigt de verkavelaar, de verkavelingsvergunning  
afgeleverd op 17/12/2018 aan Gosseye Jo, Brusselsestraat 43, 9660 Brakel voor gronden gelegen te  
Brakel/Parike, Hollebeekstraat, sectie A nr. 66F, te verkopen, te verhuren voor meer dan 9 jaar, een  
erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden.

Algemeen Directeur  
J. DE METS

Namens het College;

De Burgemeester,  
S. DEVLEESCHOUWER



Uitgifte eensluidend verklaard.



Voor akte met repertoriumnummer 2019/0591, verleden op 26 september 2019

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijf blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 4 oktober 2019  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 18984  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd achtentwintig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 4 oktober 2019  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4340  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 4 oktober 2019  
Referentie: 69-T-04/10/2019-12928.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)