

MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN

**Bestuur van de Stedebouw en de
Ruimtelijke Ordening**

277.FL.78

**Advies van de gemachtigde ambtenaar
over een verkavelingsaanvraag**

**DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR VAN HET BESTUUR VAN DE STEDEBOUW
EN DE RUIMTELIJKE ORDENING,**

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, inzonderheid op de artikelen 54 en 57 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen ;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 april 1962 houdende delegatie van de bevoegdheid van de Minister ;

DE SCHEPPER J. (Walatenschap Van Cauter-

Gelet op de aanvraag ingediend door M Van Bondt, Notaris te ROOSDAAL - Pamel met betrekking tot een verkaveling te ..ST.-KWINTENS-LENNIK Sectie B nr 105b..

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat als bedoeld in artikel 17 van de wet en goedgekeurd bij koninklijk besluit van

BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

BESCHIKKEND GEDEELTE

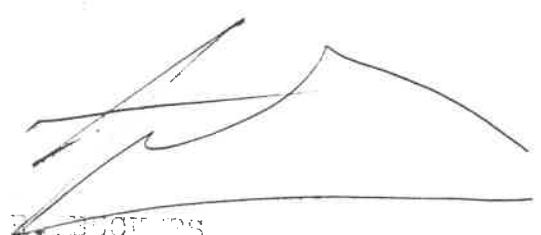
Gunstig onder voorbehoud de voorwaarden en voorschriften van de hierbijgevoegde bijlagen Ia, Ib en II te eerbiedigen.

Te Brussel de 17-10-1966

VOOR DE MINISTER :

De Directeur,

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.



LASTEN EN VOORWAARDENI. a) Bestaande wegen :

Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegen, die ze bedienen, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn volgens de minimum eisen hierna bepaald:

Indien de vergunning, eensluitend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit een verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.

b) Nieuwe aan te leggen wegen :

Het tracé van de nieuwe aan te leggen wegen hierna aangeduid, moet in overeenstemming zijn met de aanwijzingen van de plannen van de verkaveling, en eventueel, met deze van de gebeurlijke bijlage II.

Geen perceel mag worden verkocht:

ofwel vooraleer deze wegen zijn aangelegd en uitgerust;

ofwel vooraleer tussen de verkavelaar-eigenaar en de gemeentelijke overheid een overeenkomst is gesloten die de uitvoering waarborgt van de aanleg en de uitrusting van die wegen. Die overeenkomst moet het schema van de uitvoering aangeven alsmede de termijnen bepalen binnen dewelke het gehele wegennet en/of elk wegvak zal uitgevoerd worden.

In het eerste geval zullen de wegen worden aangelegd in duurzame materialen en uitgerust volgens de normen opgelegd door de gemeentelijke overheid, ofwel volgens de aanduidingen van de verkavelingsplannen, en eventueel, van deze van de gebeurlijke bijlage II.

De uitrusting en de aanleg moeten zodanig zijn dat de weg de nodige waarborgen biedt voor eventuele overname, op gelijk welk ogenblik, door de gemeente en dat ze voor de percelen van de verkaveling de mogelijkheid biedt toegang te hebben tot een weg welke voldoende is uitgerust volgens de betekenis van art.50 in fine van de wet. De voltooiing van die werken zal blijken uit een verklaring van de gemeente gericht aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.

II. Geen enkele verkoop mag geschieden vooraleer de voorziene nivelleringswerken zijn uitgevoerd overeenkomstig de aanduidingen van de plannen van de verkaveling en, in voorkomend geval, van deze van bijlage II.

III. a) De zijgrenzen van de percelen moeten loodrecht staan op de rooilijn, tenzij andere uitdrukkelijke aanwijzingen op de verkavelingsplannen.

- b) Ieder perceel moet een rechtstreekse en afzonderlijke toega hebben tot de bestaande wegen of tot de aan te leggen weg. Deze toegang moet een minimum breedte hebben van 4 m, tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling.
- c) Bij de uitvoering van de vergunning mag er slechts een wijziging gebeuren indien ze uitsluitend betrekking heeft op grotere afmetingen van de percelen en indien ze niet schaadt aan het karakter van de verkaveling.
- IV. De aanduidingen aangebracht op de plannen van de verkaveling hebben dezelfde waarde als deze van de voorschriften. In geval van tegenspraak zal men zich houden aan de geest van de vergunning.
- V. De percelen moeten gebruikt worden volgens hun huidige bestemming of volgens deze hun gegeven door de verkavelingsvergunning.
- VI. Voor alles wat de lasten en de voorwaarden betreft, opgelegd door de vergunning, dient de verkaveling beschouwd als een enkelvoudige en ondeelbare juridische handeling. Geen enkele constructie mag worden opgericht op een perceel begrepen in de verkaveling indien de lasten en voorwaarden van de vergunning niet zijn geëerbiedigd.
- VII. Het ontwerp dient aangepast te worden aan de voorwaarden die worden gesteld en de lasten welke worden opgelegd in de vergunning; met het oog op de gevolgen welke uit die lasten en voorwaarden kunnen voortvloeien, dient het in zijn geheel te worden herzien zodanig dat het, wat de uitvoering betreft, het ontwerp is van belanghebbende. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer een exemplaar van het ontwerp, herzien zoals hierboven aangeduid, is overgemaakt aan het college van Burgemeester en Schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar.

ALGEMEENE OPMERKINGEN:

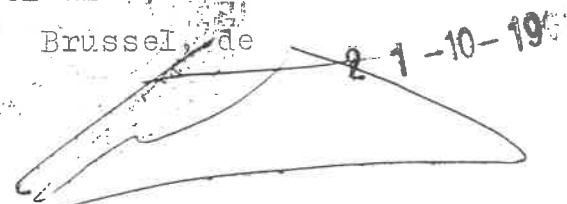
- I. De plannen en de voorschriften van de verkaveling hebben voorrang op de in voege zijnde rooiplannen, op de bouwverordeningen en op de verordeningen waarvan sprake onder c) van artikel 73 van de wet.
- II. De aanvragen tot wijziging van de vergunning moeten ingediend worden volgens de procedure, door de wet voorgeschreven, voor de aanvragen tot verkavelingsvergunning.
- III. Bij toepassing van art. 44 van de wet mag geen enkel alleenstaande hoogstammige boom, welke staat in het goed waarvoor de vergunning is afgegeven, geveld worden zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van Burgemeester en Schepenen.
- IV. De gans bijzondere aandacht van de verkavelaar wordt gevestigd op de tweede alinea van art. 65 van de wet, dewelke bepaalt dat, wanneer het een overtreding betreft van de bepalingen van de wet die op de verkavelingsvergunning betrekking hebben, de rechtbank, op verzoek van de kopers van de kavels en onverminderd de vergoeding van de schade, de vernietiging beveelt van hun titel van verkrijging op kosten van de overtreder.
- Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

De Directeur,

Brussel, de

R. BECKERS

21-10-1955



STEBEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

I. Bestemming en plaatsing.

- a) Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke Bijlage II mogen de constructies slechts bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik; ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wet DE TAEYE, de bewoonbare oppervlakte bedragende minimum 60 m²; op ieder perceel mag slechts één woning toegelaten worden; gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten.
- b) Niettegenstaande eventuele wijzigingen gebracht aan de grenzen van de percelen, mogen de afmetingen van de gebouwen de maxima niet overschrijden welke voortvloeien uit de plannen van de verkaveling die het voorwerp uitmaken van onderhavige vergunning.
- c) De bestaande bomen mogen niet geveld worden zonder machtiging; ze moeten aangegeven worden in de bouwaanvraag. Op de plaatsen aangeduid op de plannen van de verkaveling mag geen enkele boom geveld worden, tenzij dit, in verband met de veiligheid, volstrekt noodzakelijk is en op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen.

II. Achteruitbouwstroken vanaf de wege nis.

- a) Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte.
- b) De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum 1 meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m. Ingangspijlers zijn toegelaten.
- c) Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.
- d) De loggia's mogen op de helft van de breedte van de gevel niet meer dan 0,60 m uitsteken. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1 m boven het peil van de grond liggen en op niet minder dan 0,60 m van de grens welke met een gebouw mandelig is.
- e) De particuliere ingangen mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.

III. Zone voor tuinen.

- a) Zone voorbehouden voor beplantingen; bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op minimum 2 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofgebouw. Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II zijn constructies zoals garages of bergingen, was-hokken, duiwentillen, kiekenhokken, serren, bergplaatsen, werkplaatsen, schuren niet toegelaten.
- b) Het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan

0,50 m afstand van de eigendomsgrens. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging is gegeven op een formele aanduiding in de bouwaanvraag.

- c) Wanneer het plan gegroepende constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren, welke niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.
- d) Behoudens een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt toegestaan zijn alleen toegelaten, levende hagen op draad- of traliewerk met grote mazen aan metalen of betonnen palen van maximum 1,50 m hoogte gehecht, met eventueel een laag muurtje of een plaat in getemperde kleur van ten hoogste 0,40m hoogte.

IV. Welstand van de gebouwen.

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies zullen volgens éénzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving.

- a) De hoogte en profielen van de verschillende constructies welke een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar.
- b) Voor de buitenbekleding zullen de materialen eventueel de volgende zijn: ruwe bakstenen, hardsteen, breukstenen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande constructies mogen in heldere tonen geschilderd worden.
- c) Behoudens bijzondere aanduidingen op de plannen van de verkaveling en eventueel in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II, worden de daken belegd met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste, of met dakstro voor alleenstaande villa's op een voldoende afstand gelegen van de overige constructies; de daken zullen van het type zijn: zadeldaken, schilddaken of tentdaken met twee, drie of vier dakvlakken waarvan de helling ligt tussen 25° en 50°
- d) De schouwen moeten minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel.
- e) De dakvensters achteruit geplaatst tegenover de buitenmuur, worden toegelaten op de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minimum één meter afstand van de randen van de gevel. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,20 m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.
- f) Alle buitenkanten van de daken zullen volgens het geval voorzien worden van kroonlijsten, goten, boordpannen of boordschaliën.


OPMERKING:

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

De Directeur,

Brussel, de 21-10-1950

R. BLOKERS



Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgelegde.

-
- A. Bestemming : Per lot één alleenstaande residentiële eengezinswoning met landelijk uitzicht en maximum 2 niveau
- B. Inplanting : Minimum 9,5 m uit de as van de voorliggende weg.
Minimum 6 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
Minimum 5 m (dichtste punt) van de achterste perceelsgrens.
- C. Gabariten : 1. Hoogte tussen het peil van de weg en de kroonlijst : minimum 3 m maximum 5,50 m.
2. Maximum gevelbreedte : de helft van de perceelsbreedte plus 2 m.
3. Daken en materialen : zie bijlage Ib.
- D. Zone voor koeren en hovingen :
Vrijblijvend van dienstgebouw. Het bouwprogramma dient een samenhangend geheel te vormen.
- E. Hellingen voor afritten naar garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Brussel, d' 1 - 10 - 1958

De Directeur,



R. DECIERS

