



## VERKAVELINGSVERGUNNING (FORMULIER III)

Gemeente LUBBEEK  
Provincie VLAAMS-BRABANT  
Arrondissement LEUVEN

Vergadering op 8 januari 2018

Aanwezig: Roskams Tania, waarnemend burgemeester  
Duerinckx Paul, Muls Gilberte, Suffeleers Davy, Pierson Jo, Bovyn Geert, Simoens Hugo, schepenen  
Geens Johan, secretaris

Aanvraagnr. : 201725  
Dossiernr. Stedenbouw :

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **LANDMETERSKANTOOR PALMANS BVBA, Rode Kruislaan 58, 3700 Tongeren, ontvangen.**

De aanvraag werd ontvangen op **29 augustus 2017.**

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **18 september 2017.**

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Wingestraat(LUB) 77-79, kadastraal gekend onder (afd. 1) sectie G 180 C2, (afd. 1) sectie G 180 M2 en (afd. 1) sectie G 180 N2.**

Het betreft een aanvraag tot het **creëren van 2 bouwlotten .**

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

### Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

### Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente Lubbeek heeft op 29 augustus 2017 een verkavelingsaanvraag ontvangen.  
De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 18 september 2017.

### Gegevens van de aanvrager:

**LANDMETERSKANTOOR PALMANS BVBA  
Rode Kruislaan 58**

## **3700 Tongeren**

Dossiernummer: 201725

### **Gegevens van het perceel:**

De aanvraag heeft betrekking op een perceel grond gelegen Wingestraat(LUB) 77-79, kadastraal gekend onder (afd. 1) sectie G 180 C2, (afd. 1) sectie G 180 M2 en (afd. 1) sectie G 180 N2. De aanvraag heeft betrekking op lot 1 en 2.

### **Aard van de aanvraag:**

De aanvraag omvat het creëren van 2 bouwloten

### **Het openbaar onderzoek:**

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

### **Externe adviezen :**

- Aan De Watergroep werd advies gevraagd op 18 september 2017. Na een redelijke termijn van 30 dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn.
- Infrac, netaanleg bracht op 29 september 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Aan Infrac, afdeling Riolering werd advies gevraagd op 18 september 2017. Na een redelijke termijn van 30 dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn.
- Aan Departement Landbouw en Visserij werd advies gevraagd op 18 september 2017. Na een redelijke termijn van 30 dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn.
- Aan Proximus werd advies gevraagd op 18 september 2017. Na een redelijke termijn van 30 dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn.

### **Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

(1) De inhoud van de aanvraag is strijdig met door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.

(1) De verkaveling omvat:

— (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

— (1) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van — het volgende beslist :

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

- Het bedoeld perceel is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 07/04/1977, gelegen in woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden.
- De planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing op het perceel:

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. 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.

ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

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

ART. 10.

4. Het landelijk gebied:

4.0. Zo de agrarische gebieden, de bosgebieden of de groene ruimten niet op het plan zijn afgelijnd, of onder voorbehoud van de hierna onder nrs. 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones, worden enkel die handelingen en werken toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming.

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- De artikelen 4.7.12 en 4.7.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De gemeente Lubbeek is een ontvoogde gemeente.

- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (watertoets- B.S. 14/11/2003).

#### **Richtlijnen en omzendbrieven:**

1) De omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing, gewijzigd op 25/01/2002 en 25/10/2002.

#### **Andere zoneringsgegevens van het goed:**

Het perceel is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het perceel is geen beschermd monument.

#### **Verordeningen:**

///

#### **Historiek:**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een garagebox.

- Op 13/08/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een garagebox.

- Op 30/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van de woningen.

- Op 05/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van de bestaande schuur en aanbouwen van een houten stal met een stenen onderbouw.

Verkavelingsvergunningen

- Op 01/06/2017 werd een weigering afgeleverd voor het creëren van 4 bouwloten.

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:**

Het te verkavelen perceel is gelegen aan de voldoende uitgeruste weg Wingestraat in Lubbeek. De Wingestraat (vroegere Oude Tiensesteenweg) loopt er parallel met de Tiensesteenweg en bestaat uit een verhard rijweggedeelte (1 vak) in asfalt.

De straat vormt ook de grensscheiding tussen Lubbeek en Tielt-Winge.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit alleenstaande eengezinswoningen. Binnen de ruimere omgeving zijn er ook gekoppelde eengezinswoningen terug te vinden.

Op de te verkavelen percelen bevinden zich twee eengezinswoningen die dwars op de voorliggende weg zijn ingeplant. Woning nr.79 staat vrij dicht ingeplant t.o.v. van de voorliggende weg. De woning nr. 77 sluit achteraan onmiddellijk aan op de voorliggende woning. Op het perceel komen nog 2 losstaande bijgebouwen voor.

De aanvraag betreft het opdelen van de woonkavels Wingestraat 77 en 79 in 2 bouwloten voor open bebouwing, na afbraak van alle bestaande bebouwing op het terrein.

De ontworpen loten voor open bebouwing hebben volgende oppervlaktes:

Lot 1: 1068m<sup>2</sup>.

Lot 2: 1152m<sup>2</sup>.

De woningen worden ingeplant op minimaal 10,92m uit de as van de voorliggende weg en 3m van de zijdelingse perceelgrenzen.

Lot 3 is een achtergelegen lot gesitueerd in agrarisch gebied. In de motivatienota wordt beschreven dat dit lot uit de verkaveling wordt gesloten en bestemd wordt om toe te voegen aan één der voorliggende loten of om te vervreemden aan de een belendende eigenaar.

De huidige aanvraag is een aanpassing van een eerder ingediend aanvraag voor 4 bouwloten in halfopen bebouwing dat in beroep door de Deputatie Vlaams-Brabant werd geweigerd.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de ingediende aanvraag en bijhorende plannen.

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO), gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

**- Functionele inpasbaarheid :**

De woningen op de ontworpen loten kunnen enkel ingevuld worden als eengezinswoning waarbij zorgwonen wordt toegelaten. Op die wijze zullen de woningen op de ontworpen loten zich integreren binnen de bestaande woonomgeving. Het complementair gebruik wordt beperkt omwille van de rustige woonomgeving.

Voor het overige is de voorgestelde verkaveling het optimaal benutten van de beschikbare ruimte binnen het landelijk woongebied. De minimale bouwvrije stroken garanderen dat er nog voldoende doorkijk bestaat ten opzichte van het openbaar domein.

De term 'meergeneratiewoningen' zoals voorzien in de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt. Voor dergelijke typologie van woningen bestaat er nog geen juridische grondslag en dergelijke verdichtingen die eerder aanleunen bij meergezinswoningen kunnen niet worden toegelaten in landelijke woonlinten ver van kernen verwijderd.

In de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75m<sup>2</sup> mag bedragen. Deze oppervlakte is te overdreven en dient bijgesteld te worden tot een

maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het zogenaamd vrijstellingenbesluit.

- Mobiliteitsimpact :

De woningen op de ontworpen kunnen enkel ingevuld worden als eengezinswoningen met een beperkte complementaire bedrijvigheid (kantoorfunctie, vrij beroep). Op die wijze wordt het mobiliteitsaspect beperkt tot het louter woon-werkverkeer, wat aanvaardbaar is binnen deze rustige woonomgeving.

- Schaal, ruimtegebruik en dichtheid :

Het voorgesteld project overtreft de schaal, ruimtegebruik en dichtheid van de bebouwde omgeving niet. Het voorgesteld verkavelingsontwerp is het realistisch opvullen van de beschikbare bouwgrond in het landelijk woongebied. Het hypothekeert nergens de verkavelings- of bebouwingsmogelijkheden van de aanpalende eigendommen.

- Visueel vormelijk elementen :

De bebouwde omgeving bestaat uit een mix van bouwvormen en -typologieën. Binnen het verkavelingsontwerp wordt gekozen voor de typologie open bebouwing. De voorgestelde en deels aangepast stedenbouwkundige voorschriften zijn van die aard dat de toekomstige bebouwing op deze gevormde loten zich zal integreren binnen het bestaande bebouwing.

- Cultuurhistorische aspecten :

Het te verkavelen perceel is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of landschap. Het perceel is ook niet geklasseerd als monument. Cultuurhistorische aspecten zijn dan ook onbekend.

- Bodemreliëf :

Het te verkavelen perceel kenmerkt weinig of geen niveauverschil ten opzichte van de voorliggende weg. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat er beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan in functie van een betere bruikbaarheid en toegankelijkheid van de woning. Deze reliëfwijzigingen zullen beoordeeld worden in de respectievelijke stedenbouwkundige aanvragen voor de woningen.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen :

Ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt een minimale bouwvrije strook van 3m voorzien. De ontworpen kavels hebben achteraan nog een ruime tuinzone, zodat zowel de eigen privacy als die van de aanpalende eigendommen gevrijwaard blijft.

Algemeen:

Het voorgesteld verkavelingsproject is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord. Door de configuratie en de reeds bestaande bebouwing op de omliggende percelen wordt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang gebracht door het inpassen van 2 open constructies binnen het straatbeeld. Mits de voorgelegde, deels aangepaste stedenbouwkundige voorschriften, strikt na te leven, zal het ingediend verkavelingsconcept door zijn vormgeving en kavelgrootte zich integreren binnen de bestaande bebouwing.

Watertoets:

Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag werd daarom onderzocht op de zogenaamde watertoets;

De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de

bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

#### M.E.R.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) werd bij de aanvraag een MER-screening gevoegd (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit. In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht.

#### Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod ///

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd. De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

- strikte naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, aangepast als volgt:

#### 1.3. Bestemming:

- Punt 1.3.1. wordt aangepast als volgt:

| Toelichting   | Hoofdbestemming:  |
|---|---|
| De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. Ook zorgwoningen zoals in de VCRO zijn toegestaan. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grondgebonden eengezinswoningen</li> <li>- Zorgwoningen</li> </ul> |

- Punt 1.3.2. wordt aangepast als volgt:

| Toelichting  | Bindend gedeelte   |
|--|--|
| Nevenbestemmingen of complementaire bedrijvigheid worden toegelaten voor wat betreft een vrij beroep of kantoorfunctie. Horeca wordt uitgesloten. De oppervlakte van deze nevenbestemming wordt beperkt tot maximaal 100m <sup>2</sup> op de gelijkvloerse verdieping. | Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. |

#### 1.4. Inplanting:

- Punt 1.4.2 wordt geschrapt. Constructies in de voortuin- of zijtuinstrook worden niet toegelaten.

#### 2.2. Bijgebouwen:

- Punt 2.2.1. Bestemming bijgebouwen wordt aangepast als volgt:

| Toelichting | Bindend gedeelte  |
|-------------|---|
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garages en tuinbergingen maximaal te integreren in het hoofdvolume.</li> <li>- Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan voor de loten 1 en 2</li> <li>- De totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen voor de</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | loten 1 en 2 bedraagt maximaal 40m <sup>2</sup> . |
|--|---|

- lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten omwille van zijn ligging in agrarisch gebied. Dit lot dient in zijn geheel aan te sluiten bij één van de voorliggende gevormde loten of één van de aanpalende percelen, alwaar het zijn uitweg naar de straat kan bekomen. Lot 3 dient beheert te worden in functie van zijn basisbestemming, waarbij voldoende rekening gehouden wordt dat lot 3 voldoende ontsloten is voor hedendaags landbouwalaarn.

- te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van Infracx voor wat betreft de aansluiting van de ontworpen loten op elektriciteits-, aardgas-, en kabeldistributienet.

- de aansluitingskosten op de riolering vallen ten laste van de verkavelaar. Alvorens de verkaveling uitvoerbaar kan worden, dient het bewijs te worden geleverd dat de aansluitingskosten zijn betaald aan de nutsmaatschappij.

- de op het verkavelingsplan aangeduide constructies als ' te slopen (bij)gebouwen' dienen gesloopt te zijn alvorens de verkavelingsvergunning uitvoerbaar wordt. De verkavelingsvergunning geldt als vergunning voor de af te breken constructies zoals omschreven in artikel 4.2.17 §1, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalenden tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.

- de verkaveling is slechts uitvoerbaar nadat aan de gestelde voorwaarden zijn voldaan en dit geattesteerd door de gemeente.

Lubbeek, 02/01/2018

#### **Advies schepencollege**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het schepencollege sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'gunstig' geadviseerd.

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 januari 2018 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

**De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :**

- strikte naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, aangepast als volgt:

#### **1.3. Bestemming:**

- Punt 1.3.1. wordt aangepast als volgt:

|   |  |
|---|--|
| <b>Toelichting</b>  |  |
| De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. Ook zorgwoningen zoals in de VCRO zijn toegestaan. | <b>Hoofdbestemming:</b><br>- Grondgebonden eengezinswoningen<br>- Zorgwoningen |

- Punt 1.3.2. wordt aangepast als volgt:

| Toelichting  | Bindend gedeelte   |
|--|--|
| Nevenbestemmingen of complementaire bedrijvigheid worden toegelaten voor wat betreft een vrij beroep of kantoorfunctie. Horeca wordt uitgesloten. De oppervlakte van deze nevenbestemming wordt beperkt tot maximaal 100m <sup>2</sup> op de gelijkvloerse verdieping. | Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. |

#### 1.4. Inplanting:

- Punt 1.4.2 wordt geschrapt. Constructies in de voortuin- of zijtuinstrook worden niet toegelaten.

#### 2.2. Bijgebouwen:

- Punt 2.2.1. Bestemming bijgebouwen wordt aangepast als volgt:

| Toelichting | Bindend gedeelte  |
|-------------|---|
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garages en tuinbergingen maximaal te integreren in het hoofdvolume.</li> <li>- Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan voor de loten 1 en 2</li> <li>- De totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen voor de loten 1 en 2 bedraagt maximaal 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> |

- lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten omwille van zijn ligging in agrarisch gebied. Dit lot dient in zijn geheel aan te sluiten bij één van de voorliggende gevormde loten of één van de aanpalende percelen, alwaar het zijn uitweg naar de straat kan bekomen. Lot 3 dient beheert te worden in functie van zijn basisbestemming, waarbij voldoende rekening gehouden wordt dat lot 3 voldoende ontsloten is voor hedendaags landbouwalaam.

- te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van Infrac voor wat betreft de aansluiting van de ontworpen loten op elektriciteits-, aardgas-, en kabeldistributienet.

- de aansluitingskosten op de riolering vallen ten laste van de verkavelaar. Alvorens de verkaveling uitvoerbaar kan worden, dient het bewijs te worden geleverd dat de aansluitingskosten zijn betaald aan de nutsmaatschappij.

- de op het verkavelingsplan aangeduide constructies als 'te slopen (bij)gebouwen' dienen gesloopt te zijn alvorens de verkavelingsvergunning uitvoerbaar wordt. De verkavelingsvergunning geldt als vergunning voor de af te breken constructies zoals omschreven in artikel 4.2.17 §1, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalenden tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.

- de verkaveling is slechts uitvoerbaar nadat aan de gestelde voorwaarden zijn voldaan en dit geattesteerd door de gemeente.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:



~~(1) De verkaveling mag in .... fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~

~~fase 1:.....~~

~~fase 2:.....~~

~~(1) ..... (= eventuele elementen aangaande een meldingsplicht binnen de verkaveling).~~

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19. §1.** Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

### **Beroepsmogelijkheden**

**Art. 4.7.21. §1.** Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden

ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

- Rekeningnr. 091-0106007-15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB
  - Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "IST-RO-BB-naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener".

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

**Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

**Art. 1. §1.** Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

**§2.** Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**Art. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de

overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

**Art. 4.6.4. §1.** Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

**§3.** Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

**§4.** Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

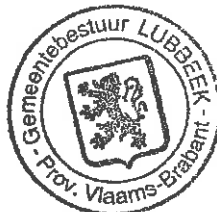
Vanwege het college,

Op bevel :  
De secretaris  
(Get).Johan Geens

Waarnemend burgemeester  
(Get).Tania Roskams

Voor eensluidend afschrift,  
Afgeleverd :9 januari 2018

  
De secretaris  
Johan Geens



  
Waarnemend burgemeester  
Tania Roskams

(1) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.

10

11

12

# Aanvraag van een verkavelingsvergunning

070426



Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

In te vullen door de  
behandelende overheid  
ontvangstdatum

## Waarvoor dient dit formulier?

U vult dit formulier in als u een verkavelingsvergunning aanvraagt.

## Waar vindt u meer informatie over de aanvraagprocedure?

Op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) is in de rubriek vergunningen meer algemene informatie opgenomen. Als u concrete vragen hebt over uw aanvraag, kunt u terecht bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente waar u de verkaveling wilt uitvoeren.

## Persoonlijke gegevens

### 1 Vul uw persoonlijke gegevens in.

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

voor- en achternaam Robert Palmans

straat en nummer Rode Kruislaan 58

postnummer en gemeente 3700 Tongeren

land België

telefoonnummer 012/23.65.89

e-mailadres info@landmeterpalmans.com

rijksregisternummer 

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 2 | 0 | 1 | 0 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|

|   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | 2 | 7 |
|---|---|---|

|   |   |
|---|---|
| 4 | 7 |
|---|---|

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

firma of organisatie Landmeterskantoor Palmans bvba

ondernemingsnummer 0479 126 253

### 3 Kruis aan welk van beide mogelijkheden van toepassing is.

alle eigenaars van te verkavelen percelen ondertekenen deze aanvraag.

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

## Gegevens van het goed

### 4 Vul de gegevens van het goed in.

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

straat en nummer Wingestraat 77 & 79

postnummer en gemeente 3210 Lubbeek

kadastrale gegevens (afdeling, sectie, nummer) Lubbeek 1<sup>e</sup> afdeling, sectie G, nrs 180/c/2, 180/m/2 & 180/n/2

**Bij te voegen dossierstukken**

**5 Kruis aan welke stukken u bij deze aanvraag voegt.**

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

- liggingsplan
- omgevingsplan met voorstelling van de bestaande toestand
- omgevingsplan met voorstelling van de nieuwe toestand
- verkavelingsontwerp
- stedenbouwkundige voorschriften
- genummerde foto's
- project-mer screening
- compensatieformulier voor ontbossingen
- passende beoordeling
- mobiliteitsstudie

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

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

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

**Lasten verbonden aan de vergunning**

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

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

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

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





Medewerking van een ontwerper

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

ja. Ga naar vraag 12

nee. Ga naar vraag 13

Ondertekening

13 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat de ingevulde gegevens correct zijn.

datum dag   maand   jaar

handtekening :



Aan wie bezorgt u dit formulier en het dossier?

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

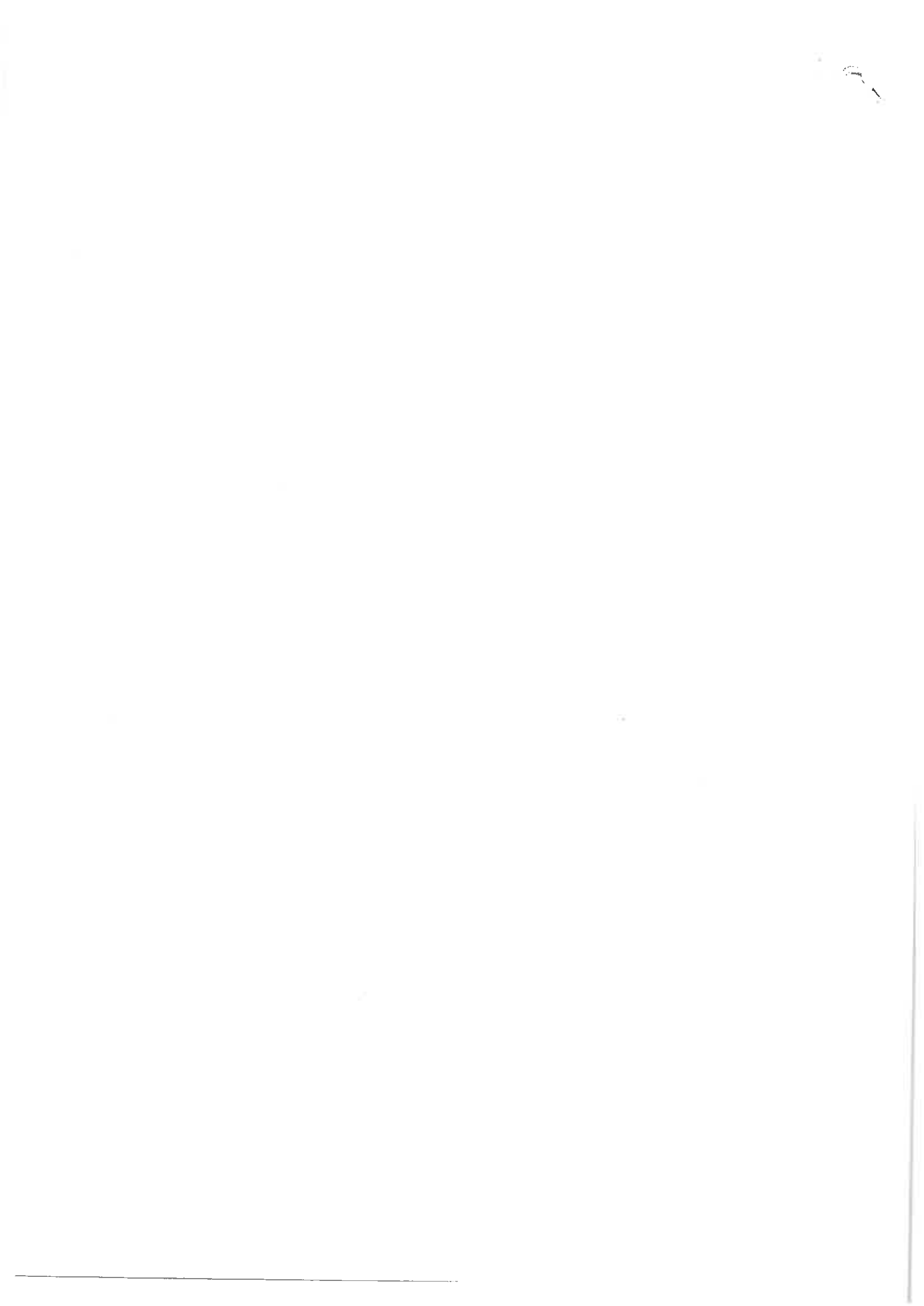
Hoe gaat het verder met uw aanvraag?

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

Privacywaarborg

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





---

## MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

### A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Loten 1 en 2: eengezinswoning in open bebouwing.  
Lot 3 is uitgesloten uit de verkaveling en wordt bestemd om toe te voegen aan één der voorliggende loten of om te vervreemden aan een belendende eigenaar.

### B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: Woongebied met landelijk karakter
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

### C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift landelijke woonzone.

### D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Hiervoor verwijzen we integraal naar bijgevoegde documenten:

- omgevingsplan
- kadastraal plan
- foto's
- plan bestaande toestand

De verkaveling kan worden geïnterpreteerd als de aanvulling van een woongebied.

### E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel bebouwd. Het gebouw dient afgebroken te worden. Het terrein is vlak. Het bestaand terreinprofiel dient bewaard te blijven.

### F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is opgevat als een ontwerp bestaande uit twee te creëren open bebouwingen, zoals weergegeven op het plan "ontworpen toestand".

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen.

De woningen worden ingeplant op een minimale afstand van 10,92 meter ten opzichte van de as van de Wingestraat. De woningen worden op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelgrens ingeplant. Op deze manier wordt het open karakter van de omgeving gevrijwaard.

### ORIËNTATIE

De tuin is georiënteerd naar het Zuidwesten.

### FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op de loten telkens één residentiële woning wordt opgericht, namelijk een eengezinswoning.

#### **GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE**

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld van 22,86m voor lot 1, 22,06m voor lot 2.

#### **SCHAKELING VAN DE WONING**

De bebouwing op de loten wordt ingeplant op een minimale diepte van 10,92 m uit de as van de voorliggende wegenis Wingestraat.

#### **GRAAD VAN PRIVACY**

Binnen de verkaveling verzekeren de voorschriften een goede graad van privacy.

#### **RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN**

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook.

#### **PARKEERVOORZIENINGEN**

Men dient zelf te zorgen voor parkeergelegenheid binnen de perceelgrenzen.

#### **WATER**

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

#### **NIVEAUVERSCHILLEN**

Er zijn geen niveauverschillen op betreffend terrein aanwezig. De bestaande niveaus blijven dan ook behouden.

#### **DICHTHEID**

Totale oppervlakte = 22 a 20 ca  
2 kavels in de verkaveling → ca. 18 woningen / ha

#### **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

De verkaveling is een aanvulling van een landelijk woongebied.