

De inplanting van 4 halfopen woningen langs de Broekstraat en 4 halfopen woningen langs de Bosstraat zal slechts een beperkte bijkomende hinder i.f.v. privacy veroorzaken, gezien de afstand tot de perceelsgrenzen min. 3 m bedraagt.

De woningen dienen een inpandige garage/carport te bevatten binnen het hoofdvolume met een inrit tot aan deze garage/carport, zodat het parkeren op eigen terrein gebeurt, en er geen extra parkeerdruk op de straat ontstaat.

Het reliëf mag niet gewijzigd worden. Gezien de helling in het terrein in twee richtingen, dient de architectuur zich aan te passen aan het bestaande reliëf. Enkel in functie van de aanleg van de oprit/toegang naar de woning zijn beperkte reliëfwijzigingen toegelaten. Om de 'tweede bouwer' van 2 halfopen woningen niet te hypothekeren, wordt er geopteerd om enkel platte daken toe te staan.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde voldoet aan de wettelijke vereisten en ruimtelijk en architecturaal kan aanvaard worden.

Door de aanvraag ontstaan geen elementen die de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen. De werken integreren zich goed in de omgeving.

Iedere toekomstige omgevingsaanvraag zal getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en aan de stedenbouwkundige voorschriften. De inplanting, het volume en de visueel-vormelijke elementen worden vastgelegd binnen deze voorschriften.

Volgende verkavelingsvoorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften (in het omgevingsloket) en zijn van toepassing:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst, in deze landelijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten. Per wooneenheid dient minstens één inpandige autostaanplaats voorzien te worden (binnen het hoofdvolume).

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrij beroep en lokale diensten zijn toegelaten, (lokale diensten zijn diensten waarvan het economisch draagvlak eerder lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de gemeente zelf. Hierbij wordt vooral gedacht

woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	aan een kapper, plaatselijk verzekeringskantoor, enz...) mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 2° Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale oppervlakte van 20% van de bebouwde bewoonbare gelijkvloerse oppervlakte. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt. Dit dient te blijken uit het bouwdoossier. 3° Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte. Dit dient eveneens beschreven te worden in het bouwdoossier, en wordt binnen deze aanvraag beoordeeld.
--	--

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Het gaat hier om aangebouwde bijgebouwen, binnen de bebouwbare zone. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'. In de directe omgeving zijn er hoofdzakelijk eengezinswoningen van het open en half-open bebouwingstype aanwezig.	Halfopen bebouwing met maximaal twee bouwlagen, met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximum en minimum opgelegde afmetingen voor de inplanting garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: Bosstraat: een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en op de verdieping. Broekstraat: een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Zijgevels op minimum 3 m van de zijgrens en binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Voor lot 1 en 2 wordt de bouwlijn voorzien op 12,09 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen lot 1 en 2 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Voor lot 3 en 4 wordt de bouwlijn voorzien op 12,22 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen lot 3 en 4 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Voor loten 5, 6, 7 en 8 wordt de bouwlijn voorzien op 12 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen loten 5, 6, 7 en 8 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, net zoals particuliere toegangen onder dit niveau. Terrassen op de verdieping dienen voorzien te worden binnen de bouwdiepte van 15 m, uitkragende terrassen na de 15 m zijn niet toegestaan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de hoogteverschillen op het terrein en de halfopen bouwvorm wordt er geopteerd voor platte daken.	GABARIT Enkel platte daken worden toegestaan. Kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn in het midden van de voorgevel: maximum 7 m, gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van de kroonlijst. De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een max. kroonlijsthoogte van 4 m en wordt voorzien van een plat dak. VLOERPEIL De pas van de afgewerkte vloer (gelijkvloers) wordt voorzien op max. 0,50 m boven de pas van de as van de voorliggende weg te meten in het midden van de voorgevel.

	De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het straatpeil.
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. De voorschriften voor materialen en dakvorm garanderen voldoende integratie in de omgeving en zorgen dat de verkaveling bijdraagt tot een kwalitatieve woonomgeving.	GEVELMATERIALEN Enkel duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen worden toegestaan. DAKVORM Enkel platte daken worden toegelaten. Zonnepanelen zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn van de openbare weg.

2.2. VOORSCHRIFTEN (VRIJSTAANDE) BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is beperkt zodat er voldoende onbebouwde effectieve groene tuinzone gegarandeerd is, en de kavels volledig geïntegreerd worden binnen de landelijke omgeving.	Bebouwing in de voortuin en zijdelingse tuinstroken is niet toegestaan. Het oprichten van een carport in de bouwvrije strook kan niet. In de strook voor achtertuinen zijn afzonderlijke (vrijstaande) bijgebouwen toegelaten welke dienstig kunnen zijn als berging (niet als garage) met een max. oppervlakte van 20 m². Het bijgebouw dient te worden opgericht op minimum 1 m van de perceelsgrenzen en op minimum 6 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Het oprichten op de perceelsgrens is enkel toegestaan mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s) en mits de bijgebouwen op de aanpalende percelen één architectonisch geheel vormen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn.	De max. oppervlakte van de bijgebouwen per lot is 20 m². De bouwhoogte van de bijgebouwen is max. 3,5 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Gevelmaterialen: Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt

	hout. Dakvorm: Enkel plat dak
--	---

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Enkel in functie van de inplanting van de woning, van de strikt noodzakelijke toegang/inrit naar de woning en van de inplanting van het terras aansluitend aan de leefruimte, zijn zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan. Erna dient onmiddellijk, via een lichte helling, te worden overgegaan naar het oorspronkelijk reliëf.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De onverharde bouwvrije zijtuinstrook met een breedte van min. 3 meter en de onverharde en onbebouwde delen van de achter- en voortuin dienen groen aangelegd te worden.	Enkel de noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden (met max. breedte van 1 m), terras (max. 30 m ²) en oprit (max. breedte 3 m ter hoogte van de aansluiting op de voorliggende weg) mogen voorzien worden, omrand door een natuurlijke groenaanleg. Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal de helft van de oppervlakte verhard worden, de verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin zijn openluchtwembaden toegestaan op minimum 2 m afstand van de perceelsgrenzen, met een maximale oppervlakte van 32 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de landelijke omgeving en de grootte van de kavels garanderen de groene (draad)afsluitingen een goede integratie met voldoende privacy.	AARD Op de perceelsgrenzen mag een scheiding aangebracht worden in de vorm van natuurlijke hagen en/of open draadafsluitingen. Afmetingen: maximale hoogte 2 m, met een maximale hoogte van 0,40 m voor de betonnen horizontale dwarsplaat van de draadafsluiting. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Bij gekoppelde bebouwing mag op de gemene perceelsgrens een gemene muur worden doorgetrokken tot max. 3 m voorbij de achtergevel, tot een max. hoogte van 2 m.

m) Resultaten openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

n) Bespreking adviezen

Alle adviezen dienen gevolgd te worden.

Besluit

1. De aanvraag ingediend door Smits Noël, met als contactadres Stemberg 11, 3280 Tessenderlo, en Smits Stef, met als contactadres Groenveldstraat 57, 3001 Leuven, inzake het verkavelen van een eigendom in 8 loten voor half open bebouwing, gelegen Broekstraat/Bosstraat, 3290 Diest te vergunnen.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Volgende verkavelingsvoorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften (in het omgevingsloket) en zijn van toepassing:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst, in deze landelijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten. Per wooneenheid dient minstens één in pandige autostaanplaats voorzien te worden (binnen het hoofdvolume).

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	
--	--

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrij beroep en lokale diensten zijn toegelaten, (lokale diensten zijn diensten waarvan het economisch draagvlak eerder lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de gemeente zelf. Hierbij wordt vooral gedacht aan een kapper, plaatselijk verzekeringskantoor, enz...) mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 2° Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale oppervlakte van 20% van de bebouwde bewoonbare gelijkvloerse oppervlakte. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt. Dit dient te blijken uit het bouwdoossier. 3° Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte. Dit dient eveneens beschreven te worden in het bouwdoossier, en wordt binnen deze aanvraag beoordeeld.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Het gaat hier om aangebouwde bijgebouwen, binnen de bebouwbare zone. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen
---	----------------

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'. In de directe omgeving zijn er hoofdzakelijk eengezinswoningen van het open en half-open bebouwingstype aanwezig.	Halfopen bebouwing met maximaal twee bouwlagen, met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximum en minimum opgelegde afmetingen voor de inplanting garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: Bosstraat: een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en op de verdieping. Broekstraat: een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Zijgevels op minimum 3 m van de zijgrens en binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Voor lot 1 en 2 wordt de bouwlijn voorzien op 12,09 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen lot 1 en 2 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Voor lot 3 en 4 wordt de bouwlijn voorzien op 12,22 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen lot 3 en 4 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Voor loten 5, 6, 7 en 8 wordt de bouwlijn voorzien op 12 m uit de as van de voorliggende weg, te meten op de kruising van de bouwlijn en de perceelsgrens tussen loten 5, 6, 7 en 8 en loodrecht op voornoemde perceelsgrens. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, net zoals particuliere toegangen onder dit niveau. Terrassen op de verdieping dienen voorzien te worden binnen de bouwdiepte van 15 m, uitkragende terrassen na de 15 m zijn niet toegestaan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwillen van de hoogteverschillen op het terrein en de halfopen bouwvorm wordt er geopteerd voor platte daken.	GABARIT Enkel platte daken worden toegestaan. Kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn in het midden van de voorgevel: maximum 7 m, gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van de kroonlijst. De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een max. kroonlijsthoogte van 4 m en wordt voorzien van een plat dak. VLOERPEIL De pas van de afgewerkte vloer (gelijkvloers) wordt voorzien op max. 0,50 m boven de pas van de as van de voorliggende weg te meten in het midden van de voorgevel. De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het straatpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. De voorschriften voor materialen en dakvorm garanderen voldoende integratie in de omgeving en zorgen dat de verkaveling bijdraagt tot een kwalitatieve woonomgeving.	GEVELMATERIALEN Enkel duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen worden toegestaan. DAKVORM Enkel platte daken worden toegelaten. Zonnepanelen zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn van de openbare weg.

2.2. VOORSCHRIFTEN (VRIJSTAANDE) BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is beperkt zodat er voldoende onbebouwde effectieve groene tuinzone gegarandeerd is, en de kavels volledig geïntegreerd worden binnen de landelijke omgeving.	Bebouwing in de voortuin en zijdelingse tuinstroken is niet toegestaan. Het oprichten van een carport in de bouwvrije strook kan niet. In de strook voor achtertuinen zijn afzonderlijke (vrijstaande) bijgebouwen toegelaten welke dienstig kunnen zijn als berging (niet als garage) met een max. oppervlakte van 20 m ² . Het bijgebouw dient te worden opgericht op minimum 1 m van de perceelsgrenzen en op minimum 6 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Het oprichten op de perceelsgrens is enkel toegestaan mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s) en mits de bijgebouwen op de aanpalende percelen één architectonisch geheel vormen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn.	De max. oppervlakte van de bijgebouwen per lot is 20 m ² . De bouwhoogte van de bijgebouwen is max. 3,5 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Gevelmaterialen: Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. Dakvorm: Enkel plat dak

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Enkel in functie van de inplanting van de woning, van de strikt noodzakelijke toegang/inrit naar de woning en van de inplanting van het terras aansluitend aan de leefruimte, zijn zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan. Erna dient onmiddellijk, via een lichte helling, te worden overgegaan naar het oorspronkelijk reliëf.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De onverharde bouwvrije zijtuinstrook met een breedte van	Enkel de noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden (met max. breedte van 1 m), terras (max. 30 m ²) en oprit (max. breedte 3 m ter hoogte van de aansluiting op de voorliggende

min. 3 meter en de onverharde en onbebouwde delen van de achter- en voortuin dienen groen aangelegd te worden.	weg) mogen voorzien worden, omrand door een natuurlijke groenaanleg. Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal de helft van de oppervlakte verhard worden, de verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin zijn openluchtzwembaden toegestaan op minimum 2 m afstand van de perceelsgrenzen, met een maximale oppervlakte van 32 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de landelijke omgeving en de grootte van de kavels garanderen de groene (draad)afsluitingen een goede integratie met voldoende privacy.	AARD Op de perceelsgrenzen mag een scheiding aangebracht worden in de vorm van natuurlijke hagen en/of open draadafsluitingen. Afmetingen: maximale hoogte 2 m, met een maximale hoogte van 0,40 m voor de betonnen horizontale dwarsplaat van de draadafsluiting. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Bij gekoppelde bebouwing mag op de gemene perceelsgrens een gemene muur worden doorgetrokken tot max. 3 m voorbij de achtergevel, tot een max. hoogte van 2 m.

Specifieke voorwaarden

De voorwaarden gesteld in het advies van Infrax d.d. 14/11/2017 (als bijlage) worden stipt nageleefd.

Bij stedenbouwkundige aanvragen

- Bij een eventuele bouwaanvraag dient er een beplantingsplan en verhardingsplan te worden voorgelegd. Alle beplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.
- De verkavelaar dient op eigen kosten RWA- en DWA-leidingen te voorzien. Voorwaarden voor de plaatsing van de RWA- en DWA-leidingen worden vastgelegd door de Administratief Technische Dienst van de stad. De werken dienen uitgevoerd te worden door een erkende aannemer. Na uitvoering van de werken moet een as-build plan worden overgemaakt aan de stad.

- Geen enkel perceel mag worden verkocht vooraleer er door de stad een attest is afgeleverd dat aan de voorwaarden werd voldaan.
- De notaris dient aan de kopers een fotokopie van de verkavelingsvoorwaarden en het plan te geven.
- Er dient te worden voldaan aan de regelgeving grondverzet. Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 10 van het VLAREBO.
- Indien de nieuwe bouwloten belast zijn met ondergrondse aansluitingen van reeds bestaande gebouwen, dient de verkavelaar dit mee te delen aan de instrumenterende notaris voor opname in de basisakte van de verkaveling. De onkosten voor eventuele verplaatsingen zijn steeds ten laste van de verkavelaar of zijn rechtsopvolger. Dit principe blijft van toepassing indien dergelijke aansluitingen door onwetendheid pas ontdekt worden bij de graafwerken voor de toekomstige woningen.
- De nutsleidingen dienen te worden gebracht tot tegen de rooilijn van elk lot van de verkaveling zodat alle loten kunnen worden aangesloten zonder bijkomende uitbreidingskosten voor de toekomstige bouwheer.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- De voltooiing van de werken dient binnen de 14 kalenderdagen gemeld te worden aan de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad (omgevingsvergunning@diest.be) en aan het kadaster.
- Art. 35 en Art. 49 uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning: *"Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52."*
- Art. 54 uit het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning: *"de vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning."*
- Art. 59 uit het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning: *"de tekst van de aanplakking, vermeld in artikel 57 van dit besluit, wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING".*
§2. De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.
De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.
Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.
De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de

toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De affiche is altijd goed leesbaar vanop de openbare weg.”

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 sloping 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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.

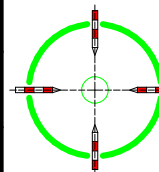
Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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.

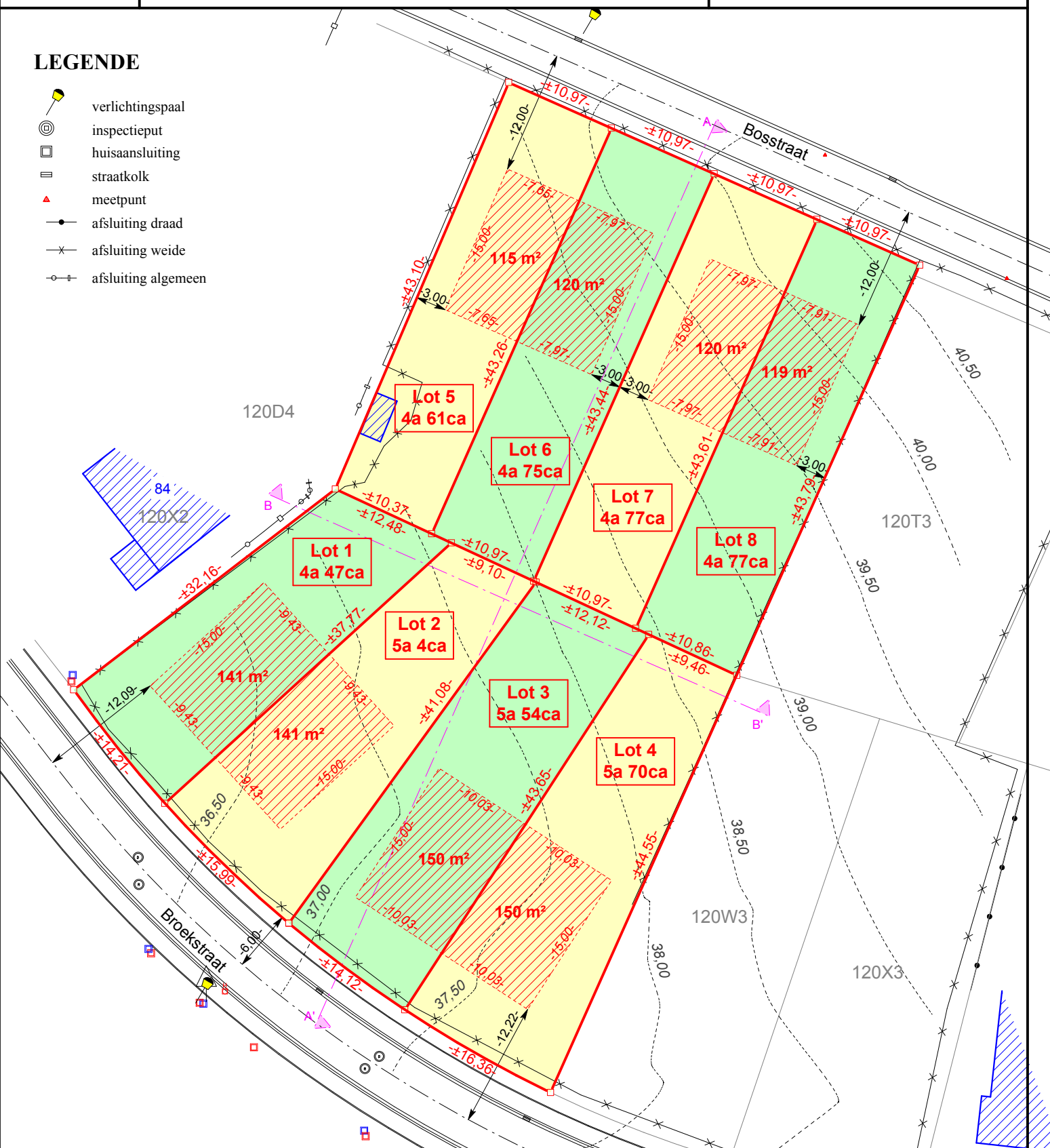
Mededeling

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.



LEGENDE

- verlichtingspaal
- inspectieput
- huisaansluiting
- straatkolk
- meetpunt
- afsluiting draad
- afsluiting weide
- afsluiting algemeen



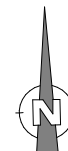
De Broekstraat en de Bosstraat zijn uitgerust met waterleiding, elektriciteit, riolering en kabel-TV

Dit plan mag niet gebruikt worden bij het verlijden van de akte. Het is geen opmetingsplan

-copyright-
Dit plan mag niet worden gekopieerd
noch delen uit dit plan mogen worden overgenomen
zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke
toestemming van de auteur.

De kadastrale gegevens worden ten teken van inlichting vermeld
en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de auteur.

dossiernr.: I:\Data\Opmetingen\4200-4299\4228 Diest\Verkaveling\4228 Verkavelingsplan.pyt



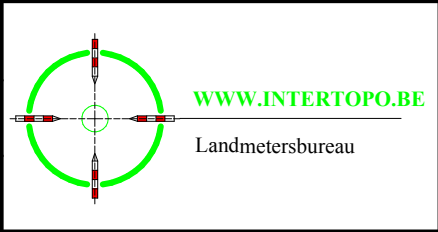
datum : 9 juni 2017

STAD DIEST

Afd.: 4 Sectie: H Nrs.: 120R3 en 120/03A

Schaal: 1/500

PROFIELEN

Profiel AA'

Schaal : 1/500
Referentiehoogte : 35,00

Profiel AA

Schaal : 1/500
Referentiehoogte : 35,00

Samengestelde afstand	Bestaand Terrein
3,87	39,96
12,70	39,64
22,47	39,09
30,27	38,73
39,17	38,30
47,00	37,98
56,17	37,61
64,93	37,18
74,03	37,02
84,35	37,11
90,89	37,13
97,00	37,17

Profil BB'

Schaal : 1/500
Referentiehoogte : 35,00

	1	2	3	4	5
Bestaand Terrein	37,21	37,46	38,04	38,16	38,90
Samengestelde afstand	9,01	16,59	31,15	33,91	53,52

Opgemaakt ingevolge meting door INTERTOPO bvba,
ing. Rudi DE WINTER, Landmeter-Expert beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg te Leuven (LAN 041064)
en
ing. Geert MENTEN, Landmeter-Expert beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg te Hasselt (LAN 061263),
met kantoren te Diest, Halensebaan 68
tel. 013/31 48 88 fax 013/31 31 53
e-mail: info@intertopo.be

-copyright-
Dit plan mag niet worden gekopieerd
noch delen uit dit plan mogen worden overgenomen
zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke
toestemming van de auteur.

De kadastrale gegevens worden ten teken van inlichting vermeld en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de auteur.

datum : 9 juni 2017

dossiernr.: I:\Data\Opmetingen\4200-4299\4228 Diest\Verkaveling\4228 Profielen.pyt