PS/CH

DE STAATSSECRETARIS VOOR
RUIMTELIJKE ORDENING EN
HUISVESTING

Bestuur van de Stedebouw
en de Ruimtelijke Ordening

10.FL.203

ADVIES VAN DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR OVER EEN VERKAVELINGSAANVRAAG.

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR

Gelet op de wet van 29.3.1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22.4.1970 en van 22.12.1970;

Gelet op het koninklijk besluit van 6.2.1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvraag;

Gelet op het ministerieel besluit van 6.2.1971 houdende delegatie van de bevoegdheid van de minister inzake de ruimtelijke ordening en de stedebouw en tot aanwijzing van de gemachtigde ambtenaar;

(1) Gelet op de aanvraag ingediend door Van Edom René Hoogstraat 56 HEVER

met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te BAAL
Tolhuisstraat
kadastraal bekend sectie C nr.157 m en 157 n

(1) Gelet op de aanvraag ingediend door

met betrekking tot de wijziging van de verkavelingsvergunning onder nummer
bij besluit van van het college van
burgemeester en schepenen van
afgegeven aan
voor een grond gelegen te
kadastraal bekend sectie nr.

Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

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

BRENGT HET VOLGEND ADVIES UIT :

Gunstig op voorwaarde zich te houden aan de voorschriften en bepalingen van de hierbijgevoegde bijlagen Ia, Ib en II. (10.FL.203)

13-12-1971

Brussel,
Voor de Minister,
De Directeur,

H. VAN NOOTEN

(1) doorhalen wat niet past.

Bijlage 1a

Lasten en algemene voorwaarden :

A. WEGENNET :

1. De nieuwe wegen, de wijziging en verbreding van bestaande wegen zullen aangelegd, uitgerust en afgestaan worden aan de gemeente.

2. In artikel 75bis paragraaf 3 van de wet van 29 maart 1962 gewijzigd door de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 (Belgisch Staatsblad 5 februari 1971) wordt bepaald :

"Niemand mag een in een dergelijke verkaveling of verkavelingsfase begrepen perceel, vrijwillig te koop zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren, dan nadat de houder van de vergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt geconstateerd door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen afgegeven en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaar medegedeeld wordt. Het college zendt aan de gemachtigde ambtenaar een afschrift van dat bewijs".

3. Er mag geen bouwvergunning afgegeven worden binnen de grenzen van de verkaveling of van een fase van haar verwezenlijking, vooraleer de voorlopige keuring van de globale of bijzondere werken die er betrekking op hebben, door de gemeente heeft plaats gehad.

4. Behalve wanneer de uitrusting door de overheid is uitgevoerd, blijft de houder van de verkavelingsvergunning met de aannemer en de architekt tien jaar lang voor de uitrusting van de verkaveling hoofdelijk aansprakelijk tegenover het Rijk, de provincie, de gemeente en de kopers van de percelen, binnen de in artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde perken (artikel 57 bis paragraaf 3).

B. BESCHERMING TEGEN BRAND :

Het wegennet moet zodanig aangelegd en uitgerust zijn, dat het de circulatie het stilstaan, de bediening en het gebruik van het materiaal bestemd voor het blussen van branden en het redden van slachtoffers toelaat, onverminderd de toepassing van de reglementering betreffende de brandbeveiliging.

C. In geval de installatie van telefoonverdeelkasten door de Regie van Telegrafie en Telefonie noodzakelijk wordt geacht, is de verkavelaar verplicht de nodige oppervlakte (met inbegrip van de toegang tot het desbetreffend perceel) kosteloos af te staan.
De verdeelkast zal zo mogelijk ondergronds gebouwd worden, ofwel harmonieus ingelijfd in de gebouwen, ofwel op voldoende afstand van de bouwlijn geplaatst worden omringd door voldoende beplantingen.
Deze last kan slechts gelicht worden in de veronderstelling dat de verdeelkast op het voetpad kan geplaatst worden zonder gevaar voor de voetgangers.

./..

D. In geval nivelleringswerken voorzien zijn mag geen verkoop geschieden vóór de uitvoering van het geheel der werken overeenkomstig de aanduidingen van het verkavelingsplan en eventueel van bijlage II.

E. De bomen, die in een goed staan waarvoor een verkavelingsvergunning is afgegeven mogen niet geveld worden zonder een voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen (artikel 44 van voornoemde wet).

F. De grafische aanduidingen van het plan en de stedebouwkundige voorschriften vullen elkander aan. In geval van tegenspraak is het de geest van de verkaveling die voorrang heeft.

G. Behalve in het geval het verkavelingsplan het uitdrukkelijk anders zou aanduiden moeten :

a) de zijgrenzen loodrecht staan op de rooilijnen;

b) al de percelen een rechtstreekse en afzonderlijke toegang hebben tot de weg. Deze toegang moet een minimum breedte hebben van 4 m.

Opmerkingen :

1. Wijziging van de verkavelingsvergunning

wordt geregeld bij artikel 57 paragraaf 2 van de wet.

2. De beteugeling van de misdrijven maken het voorwerp uit van de artikelen 64 tot 69 van de wet.

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

Brussel, 13-12-1976

De Directeur,

H. VAN NOOTEN

Bijlage Ib

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. 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 voor residentieel en familiaal gebruik. Ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wetgeving op de bouwpremies. 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 die 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 op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen.

2. Achteruitbouwstroken vanaf de wegenis.

a) Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte.

b) De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum één meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40m. 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 0,60m uitsteken. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1m boven het peil van de grond liggen en op minder dan 0,60m van de grens die met een gebouw mandelig is.

e) De particuliere ingangen mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.

f) Behoudens andere aanduidingen in de gebeurlijke bijlage II zijn, in de achteruitbouwstroken, de afritten naar garages slechts toegelaten met een helling van maximum 4 % en dit over een afstand van 5m gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.

3. Zone voor tuinen :

a) Zone voorbehouden voor beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte zijn toegelaten alsmede kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren voor zover ze op minimum 2m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofdgebouw.

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, washokken, duiventillen, kiekenhokken, serren bergplaatsen, werkplaatsen, schuren, niet toegelaten.

B) Het natuurlijk peil van de grond of het peil dat werd genormaliseerd volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden, gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, dedsteunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

c) Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2m en waarvan de diepte niet meer is dan 3m, 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 :

1. levende hagen van maximum 1,50m hoogte;
2. palen van maximum 1,20m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en eventueel een muurtje van 0,40m hoogte gemeten vanaf de grond.

4. 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 die een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar.

b) Behoudens bijzonder aanduidingen op de plannen van de verkavelingen en eventueel in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II, zullen :

1. de materialen voor de buitenbekleding, de volgende zijn : ruwe baksteen, 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;
2. de daken belegd worden met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste, of met dakstro voor alleenstaande villa's op voldoende afstand gelegen van de overige constructies. De daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50° afwaarts naar de buitenmuren van de constructie.

c) De schouwen moeten minstens 2m verwijderd blijven van de voorgevel.

d) Worden toegelaten loodrecht geplaatste dakvensters die achteruit worden aangebracht ten opzichte van de gevelvlakken, en dit over een breedte van maximum 2/3 van de betrokken gevel van op minstens één meter afstand van de randen van deze gevel. Zij mogen niet hoger zijn dan 1,20m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.

e) Alle buitenkanten van de daken zullen, volgens het geval, voorzien worden van kroonlijsten, goten, boordpannen of boordschaliën.

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

Brussel, 13-12-1976
De gemachtigde ambtenaar

H. VAN NOOTEN

Bijlage II - 10.FL.203

Stedebouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgelegde.

A. Bestemming : Per kavel een te koppelen residentiële eengezinswoning met twee bouwlagen.

B. Inplanting : Bouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
Zijdelingse bouwvrije stroken van minimum 4m.

C. Gabariten : 1. Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst : 6m
2. Daken en materialen : zie bijlage Ib.
3. Bouwdiepte : max. 15m op het gelijkvloers
minimum 8m en max. 11m op de verdieping
4. Eenzelfde gabarit en architectoraal vertoon is vereist. De eerste bouwaanvraag is bindend en maataangevend.

D. Strook voor tuinen :

Per kavel is een afzonderlijk dienstgebouw toegelaten in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, maximum 30 m2 en 2,70m hoogte.

Dit gebouw kan alleen dienstig zijn als garage of bergplaats en dient ingeplant op 37 m uit de wegas en minstens 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

E. Achteruitbouwstrook :

Zie bijlage Ib doch toegangen onder het straatpeil zijn verboden.

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

Brussel, 13-12-1976

De directeur,

H. VAN NOOTEN