

- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) te eerbiedigen

A. Gebouwen

1. Bestemming

- één ééngezinswoning op kavel 4 en 5
- het gebouw wordt in halfopen verband opgericht;
- het gebouw telt 2 woonlagen;
- complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten;
- één ééngezinswoning op kavel 3
- het gebouw wordt in open verband opgericht;
- het gebouw telt 2 woonlagen;
- complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten;

2. Inplanting voor de kavels 3, 4 en 5

- de bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan
- alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan;
- de bouwdiepte bedraagt max. 12 m op het gelijkvloers en op de verdieping;

3. Gabarit

voor de kavels 4 en 5

- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5 m +/- 0,5 m;
- de helling van de dakvlakken ligt tussen de 25° en 45°. De tweede aanvrager richt zich naar de eerste.
- garage inrit of inkom woning onder het straatniveau niet toegelaten.

voor de kavel 3

- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 3 m +/- 0,5 m;
- de helling van de dakvlakken ligt tussen de 25° en 45°.
- garage inrit of inkom woning onder het straatniveau niet toegelaten.

4. Materialen

- alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen,
- in geval van gegroepeerde constructies moeten de schouwen minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel;
- tevens kan er op de gemene perceelsgrens, waarop de gemene muur staat, deze muur doorgetrokken worden tot 3 m voorbij de achtergevel en over een maximale hoogte van 2,50 m;

B. Bijgebouwen

- naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als tuinhuis toegelaten. Het wordt ingeplant achter de bouwlijn van het hoofdgebouw, ofwel op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen ofwel tegen een bestaande vergunde muur. Het heeft een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3 m.
- het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.

C. Niet-bebouwd gedeelte

1. reliëfwijzigingen

- er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Enkel voor de toegang tot de garage of inkom woning is een beperkte reliëfwijziging toegelaten. De bestaande talud in de achteruitbouwstrook mag onderbroken worden voor de toegang naar de garage of inkom woning met een maximale basisbreedte van 4 , de overgangshellingen naar het bestaande peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

2. andere constructies

- het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone;
- achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m² worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw
- de afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximaal 2 m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximaal 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte;
- de beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag.

Het ingediend voorstel voorziet het verkavelen van een terrein in vijf kavels, waarvan 3 bebouwbare kavels, twee voor half open en één voor open bebouwing.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg.

Het terrein is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het vormen van residentiële bouwpercelen in een woongebied met landelijk karakter stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen, i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Verordeningen.

////

Andere zoneringsgegevens van het goed.

////

Externe adviezen.

////////

Het openbaar onderzoek.

De aanvraag werd openbaar gemaakt. Het openbaar onderzoek vond plaats van 11 juni 2008 tot 11 juli 2008. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Richtlijnen en omzendbrieven.

////////

Watertoets

