

Watertoets

De watertoets werd uitgevoerd. Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er zijn geen schadelijke effecten voor water te verwachten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13/01/2014 HET VOLGENDE:

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

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden gevolgd. De in dit besluit opgelegde voorwaarden en lasten primeren echter op de voorgelegde.

Lot 8 dient gratis te worden afgestaan aan de stad Diest.

Bestemmingsvoorschriften:

Voor de loten 1, 2, 5, 6 en 7:

Een eengezinswoning op elk lot met hedendaagse architectuur in open verband. Complementaire bedrijvigheid is toegelaten voor vrije beroepen en diensten zo deze niet schaden aan de woonomgeving, te beperken tot max. 20% van de gelijkvloerse vertrekken. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt; dit dient te blijken uit het bouwdoossier.

Bouwvorm:

Open bebouwing op de loten 1, 2, 5, 6 en 7 en de garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien.

Bouwdiepte:

De bouwdiepte bedraagt max.15m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping.

Inplanting:

Voor lot 1 wordt de bouwlijn voorzien 21m uit de as van de voorliggende gewestweg (zie advies agentschap Wegen en Verkeer dd. 10/06/2013) te meten op de kruising van de bouwlijn en de lijn op 3m van de rechterperceelgrens en door te trekken evenwijdig met de voorliggende Wezelbaan.

Voor lot 2 wordt de bouwlijn voorzien 21m uit de as van de voorliggende gewestweg (zie advies agentschap Wegen en Verkeer dd. 10/06/2013) te meten op de kruising van de bouwlijn en de lijn op 6m van de rechterperceelgrens en door te trekken evenwijdig met de voorliggende Wezelbaan.

Voor loten 5, 6 en 7 wordt de bouwlijn voorzien 9,35m uit de as van de voorliggende weg te meten op de kruising van de bouwlijn en de lijn op 3m van de linkerperceelgrens en de bouwlijn loodrecht te voorzien op de linkerperceelgrens door te trekken op loten 5, 6 en 7.

Voor lot 1 is de linker- en rechter bouwvrije strook op min. 3m voorzien.

Voor lot 2 is de linker bouwvrije strook op min. 3m voorzien en de rechter bouwvrije strook op min. 6m voorzien.

Voor de loten 5, 6 en 7 is de linker- en rechter bouwvrije strook op min. 3m voorzien.

De pas van de afgewerkte vloer(gelijkvloers) mag max. 0,50m boven de de as van de voorliggende weg te meten in het midden van de voorgevel.

De particuliere ingangen mogen niet aangebracht worden onder het algemene straatpeil.

Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.

In de zijdelingse bouwvrijestroken wordt geen bebouwing toegelaten.

Bouwhoogte:

Het hoofdgebouw telt 2 bouwlagen.

Met hellend dak hoofdgebouw (zadeldak)

Voor de loten 1, 2, 5, 6 en 7 de kroonlijst ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het peil van de as van de weg en de bovenzijde van de kroonlijst, in het midden van de voorgevel bedraagt max. 6m.

De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en wordt voorzien van een plat dak.

Met plat dak hoofdgebouw

Voor de loten 1, 2, 5, 6 en 7 de kroonlijst ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het peil van de as van de weg en de bovenzijde van de kroonlijst, in het midden van de voorgevel bedraagt max. 7m.

De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en wordt voorzien van een plat dak.

Dakvorm hoofdgebouw:

De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°.

Zonnepanelen zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de totale oppervlakte van elk dakvlak.

Zonnepanelen zijn eveneens toegelaten op platte daken op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg.

Tuinzone:

Voor de loten 1, 5, 6 en 7 in de strook voor tuinen zijn afzonderlijke bijgebouwen toegelaten welke dienstig kunnen zijn als berging, met een max. oppervlakte van 40m² en een max. kroonlijsthoogte van 2,50m. Het bijgebouw dient te worden ingeplant op 25m van de bouwlijn en op 2m van de perceelgrens. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, of in niet-herbruikt hout. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak of een hellend dak. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen deze gekoppeld worden op de perceelgrens maar dienen een architectonisch geheel te vormen.

Het oprichten van een zwembad met max. 32m² kan in de tuinzone.

Het bijgebouw en het zwembad zoals hoger vermeld is de max. bebouwde oppervlakte in deze zone.

Voor lot 2 in de strook voor tuinen is een afzonderlijke bijgebouwen toegelaten met een oppervlakte van 12m².

De strikt noodzakelijke toegangen en opritten (zie advies Agentschap Wegen en verkeer) naar gebouwen zijn toegelaten, uit te voeren in waterdoorlatende materialen; max. de ½ van de voortuin mag verhard worden.

Het oprichten van een carport in de bouwvrije strook kan niet.

Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.

De scheidingen worden veruiterlijkt door middel van een haag van 2m hoog of uit een paal met draadafsluiting, met horizontale dwarsplaat van max. 0,40m hoogte.

Tussen de rooilijn en de woning bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van max. 0,80m hoogte.

Alle beplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

Bestemmingsvoorschriften:

Voor de loten 3 en 4:

Losstaande woning met blinde gevel.

Complementaire bedrijvigheid is toegelaten voor vrije beroepen en diensten zo deze niet schaden aan de woonomgeving, te beperken tot max. 20% van de gelijkvloerse vertrekken. Er dient een motievennota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt; dit dient te blijken uit het bouwdoossier.

Bouwvorm:

Losstaande woning met één blinde gevel op de loten 3 en 4.

Voor de loten 3 en 4 dient de garage in het hoofdgebouw te worden voorzien.

Bouwdiepte:

De bouwdiepte bedraagt max.15m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping.

Inplanting:

Voor lot 3 en 4 wordt de bouwlijn voorzien 21m uit de as van de voorliggende gewestweg (zie advies agentschap Wegen en Verkeer dd.10/06/2013) te meten op de kruising van de bouwlijn en de scheiding tussen de lot 3 en 4 en door te trekken evenwijdig met de voorliggende Wezelbaan.

Voor lot 3 dient het gebouw te worden ingeplant op de linkerperceelgrens en de rechter bouwvrije strook op min. 6m voorzien.(geldt volledig bouwverbod)

Voor lot 4 dient het gebouw te worden ingeplant op de linkerperceelgrens en de rechter bouwvrije strook op min. 5m voorzien van de nieuwe rooilijn of 9,35m uit de as van de Krommen Eilenboog. (geldt volledig bouwverbod)

De pas van de afgewerkte vloer (gelijkvloers) mag max. 0,50m boven de pas van de as van de voorliggende weg te meten in het midden van de voorgevel.

De particuliere ingangen mogen niet aangebracht worden onder het algemene straatpeil.

Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.

In de zijdelingse bouwvrijestroken wordt geen bebouwing toegelaten.

Bouwhoogte:

Het hoofdgebouw telt 2 bouwlagen.

Met hellend dak hoofdgebouw(lessenaarsdak)

Voor de loten 3 en 4 de kroonlijst gemeten ter hoogte van de kruising met de voorgevel en de rechterzijgevel tussen het peil van de as van de weg en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max 6m. De nok dient loodrecht te staan op de weg.

De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en wordt voorzien van een plat dak.

Met plat dak hoofdgebouw

Voor de loten 3 en 4 de kroonlijst ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het peil van de as van de weg en de bovenzijde van de kroonlijst, in het midden van de voorgevel bedraagt max. 7m

De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en wordt voorzien van een plat dak.

Dakvorm hoofdgebouw:

De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°.

Zonnepanelen zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de totale oppervlakte van elk dakvlak.

Zonnepanelen zijn eveneens toegelaten op platte daken op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg.

Tuinzone:

Voor de loten 3 en 4 in de strook voor tuinen zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten gelet op de geringe diepte.

De strikt noodzakelijke toegangen en opritten (zie advies Agentschap Wegen en verkeer) naar gebouwen zijn toegelaten, uit te voeren in waterdoorlatende materialen, max. de ½ van de voortuin mag verhard worden.

Het oprichten van een carport in de bouwvrije strook kan niet.

Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.

De scheidingen worden veruiterlijkt door middel van een haag van 2m hoog of uit een paal met draadafsluiting, met horizontale dwarsplaat van max. 0,40m hoogte.

Tussen de rooilijn en de woning bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van max. 0,80m hoogte.

Alle beplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 29-09-2014 HET VOLGENDE:**

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

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden gevolgd. De in dit besluit opgelegde voorwaarden en lasten primeren echter op de voorgelegde.

Bestemmingsvoorschriften

De bestemmingsvoorschriften voor loten 1, 2, 5, 6 en 7 worden overgenomen. Voor lot 3 en 4 worden de voorgaande bestemmingsvoorschriften opgelegd. Voor alle loten gelden de volgende wijzigingen:

Inplanting

Voor lot 1, 2, 3 en 4 wordt de bouwlijn voorzien op 21,00m uit de as van de voorliggende gewestweg (zie advies agentschap Wegen en Verkeer dd. 10/06/2013 uit de originele verkavelingsvergunning) te meten van de kruising van de bouwlijn en de lijn op 3,00m van de rechterperceelgrens en door te trekken evenwijdig met de voorliggende Wezelbaan.

Voor lot 1, 2 en 3 zijn de linker- en rechter bouwvrije strook op min. 3,00m voorzien.

Voor lot 4 is de linker bouwvrije strook op min. 3,00m voorzien.

Tuinzone:

Voor loten 2, 3 en 4 is in de strook voor tuinen een afzonderlijk bijgebouw toegelaten met een oppervlakte van 12m².

Aan de wijziging worden volgende lasten verbonden :


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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSAANVRAAG

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel is gelegen langs de Wezelbaan N29 waar hoofdzakelijk ééngesinswoningen in de omgeving aanwezig zijn.</p> <p>Er zijn enkele handelwoningen in de omgeving.</p> <p>Daarom wordt er geopteerd voor ééngesinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor 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.</p> <p>Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de onmiddellijke omgeving aanwezig.</p>	<p>Er worden enkel ééngesinswoningen toegelaten in deze verkaveling.</p> 

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf.</p>	<p>Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten.</p> <p>De nodige maatregelen dienen getroffen ten einde niet te schaden aan de woonomgeving.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omdat de bouwdiepte voldoende is wordt een bijgebouw toegelaten van af 6m achter de woning.</p>	<p>Alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie zijn toegelaten.</p> <p>Tuinhuisjes, garages, privézwembaden, ... zijn toegelaten.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De privacy kan voldoende gegarandeerd worden.</p> <p>De omgeving is ruim en landelijk genoeg.</p> <p>De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot gebouwen.</p>	<p>Privé tuinen.</p> <p>Achteruitbouwstrook.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen.</p> <p><i>Handwritten note:</i> Het ontwerp is goedgekeurd door de Vlaamse Reguleerder voor de Ruimtelijke Ordening op 13 JAN 2014.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De onmiddellijke omgeving bestaat uit ééngesinswoningen, allemaal in open bebouwing.</p> <p>Omwille van de perceelsconfiguratie wordt er gekozen voor open bebouwing.</p> <p>De loten 3 en 4 komen in aanmerking voor de sociale last, hier wordt geopteerd om 1 gevel op de perceelsgrens om aan de maximale oppervlakte van 5are te kunnen voldoen.</p>	<p>Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p> <p>Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maat is een absoluut maximum om nog voldoende tuin te realiseren.</p>	<p>De maximum diepte der gebouwen is in alle geval beperkt tot 15m.</p> <p>De vrijblijvende zijgevels op minimum 3m of 6m van de laterale perceelgrens.</p> <p>De inplanting van de gebouwen is weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p> <p>De bouwlijn bevindt zich op 8m uit de rooilijn.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving bestaat uit zowel laagbouw als uit woningen met een volwaardige verdieping en dit met diverse afmetingen.</p>	<p>GABARIT</p> <p>Het maximum is twee bouwlagen met een maximum van 4,5m hoogte vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>De nokhoogte heeft een maximum van 10m.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Maximaal 60cm boven de voorliggende wegenis.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samen horend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Een hellend dak is met een heiling tussen 30° en 45°.</p> <p>Ook platte daken zijn toegelaten.</p> <p>ZONNEPANELEN</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken</p>

is toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen.	De maximale oppervlakte bedraagt 40m ² . Vrijstaande gevels op 1m van de perceelgrens. Bij plaatsing van de bijgebouwen op de perceelsgrens moet een ondertekende overeenkomst van de buur worden voorgelegd. De gevel tegen de perceel scheiding moet open blijven of uitgevoerd worden in gevelsteen/snelbouwsteen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nadruk ligt op de hoofdgebouwen, niet op de bijgebouwen, vandaar een lagere bouwhoogte tot de kroonlijst.	De maximale bouwhoogte tot aan de kroonlijst is 3m voor de bijgebouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 40m ² .

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. Qua vorm, afwerking en architecturaal er een geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.	Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinthuisjes mogen ook in hout opgericht worden.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moeten maatregelen getroffen worden inzake aanleg van verhardingen.	De verharding van terrassen en tuinpaden is tot een minimum te beperken. Als verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatend materiaal gewerkt te worden of ze laten afwateren naar de tuin om te bezinken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze eveneens afwateren naar de tuin en er ter plaatse kunnen bezinken. De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het te verkavelen terrein ligt op gelijk niveau dan de voorliggende wegenis, er is een kleine reliëfwijziging noodzakelijk omdat de gronden fel stijgen in zuidelijke richting.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.</p> <p>Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60cm boven het peil van de voorliggende weg.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Het maaiveld moet met maximaal 10cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groen karakter van de verkaveling is te vrijwaren.</p>	<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p> <p>Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplanting en eventueel bijgebouwen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Aard: bij voorkeur hagen en/of draadomheining.</p> <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevel over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen en dit met een hoogte tot 2m.</p>