

Gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW
 Provincie BRABANT

Aanvraag nr. OW/AB/

Ref. nr. Stedebouw 284/V/176

/sv

VERKAVELINGSVERGUNNING
 VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
 SCHEPENEN
 op 19 mei 1988

Aanwezig : J. DEKEMPENEER, Burgemeester-Voorzitter;
 F. BOSMANS, R. LOTS, M. LEUCKX, Dr. R. DE CORTE,
 E. ROMBOUT, ~~G. SUENENS~~, Leden; en M. DE CONINCK,
 Secretaris.

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door D + A PLANNING, Gevolmachtigde, Kasteelstraat 22 te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Galgstraat - E. Rooselaersstraat - Hoge Paal, kadastraal bekend sectie D nr. 13c, 13r2, 14, 15a, 171, 138a+b, ..., 141, 143g, 144b, 145c, 146e, 146b, 147d, ...

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 16 juni 1987.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is; Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

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

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat twee bezwaarschriften zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

Mijn advies dd. 04.11.1987 wordt, als gevolg van een aanvullend onderzoek, als volgt herzien :
 GUNSTIG mits :

1. Kavel 189 als bouwkavel wordt uitgesloten en samen met het naastliggende gemeenschappelijk groen bestemd wordt tot gemeenschappelijk groen $\frac{1}{2}$.
2. Een vijver wordt voorzien in het gemeenschappelijk groen aansluitend bij de Colomavijver (tegenoverliggende kasteelpark) waarop de overloop van de Colomavijver en het oppervlaktewater van de omliggende eigendommen (gezien het laaggelegen gebied) zijn aangesloten.
3. Vooraleer de kavels 62, 67, 73, 74, 75 en 76 te koop te stellen, voetweg nr. 74 af te schaffen volgens de geëigende procedure.
4. Vooraleer de kavels 31, 77, 84 alsook de reeds vermelde kavels 75 en 76 te koop te stellen, de Hoge Paal buurtweg nr. 37 gedeeltelijk aan te passen, gedeeltelijk af te schaffen volgens de geëigende procedure.
5. Vooraleer de nieuwe verkavelingsweg voor de loten 1 t/m 12 en 197 t/m 201 aan te leggen en vooral eer deze loten te koop te stellen, de Albert Callebautstraat buurtweg nr. 37 gedeeltelijk aan te passen, gedeeltelijk af te schaffen volgens de geëigende procedure. (284/V/176)

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;

Gelet op het besluit van 27.08.1987 van de gemeenteraad, houdende goedkeuren stratentracé;

Overwegende dat de inhoud van de aanvraag strijdig is met door 's mensen toedoen gevestigde erfdiensbaarheden;

Besluit :

Artikel 1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan D + A PLANNING, Gevolmachtigde die er toegehouden is :

- 1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;
- 2) de voorwaarden gesteld in de gemeenteraadsbeslissing van 27.08.1987 in acht te nemen;
- 3) de uitvoeringsplannen betreffende de aan te leggen wegen en vijver vooraf aan de goedkeuring van het Schepencollege voor te leggen;
- 4) een overeenkomst af te sluiten met de gemeente betreffende het aanleggen en uitrusten van de wegen;
- 5) geen enkel kavel mag verkocht of bebouwd worden dan na volledige uitvoering van alle infrastructuurwerken;
- 6) de nodige grond voor te behouden voor het oprichten van de voorgestelde electriciteitscabines;
- 7) de verkaveling uit te rusten met gasleidingen.

Artikel 2. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatgenoemde.

WETSBEPALINGEN
(wet van 29 maart 1962,
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970
en 22 december 1970).

Artikel 45. § 1. Zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, verder „de gemachtigde ambtenaar” genoemd.

§ 2. Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de algifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit roolplannen voortvloeien.

Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijken van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg, die betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

Bij het verlenen van een ongunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken, hetzij van de voorschriften van een goedgekeurd algemeen plan van aanleg die strijdig zijn met een ontwerp van streek- of gewestplan, hetzij van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of van een streek- of gewestplan, waarvan de herziening besteld of bevolen is.

Art. 45. § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

§ 5. Wordt een vergunning gewelgd of vernietigd om de enige reden dat de aanvraag onverenigbaar is met een in voorbereiding zijnde bijzonder plan van aanleg, dan vervalt de weigering of de vernietiging, indien dit plan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de weigering of de vernietiging van de vergunning.

Wordt een vergunning gewelgd of vernietigd om de enige reden dat het ontwerp van streek- of gewestplan strijdig is met de vergunningsaanvraag, dan vervalt de weigering of de vernietiging indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het ministerieel besluit.

Wordt een vergunning gewelgd of vernietigd om de enige reden dat de Koning tot de herziening van een plan van aanleg heeft besloten, dan vervalt de weigering of de vernietiging indien het nieuwe plan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na inwerkingtreding van het koninklijk besluit tot herziening.

In de drie gevallen wordt, op verzoek van de aanvrager, over de oorspronkelijke aanvraag, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

Art. 54. § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 57 § 1. () De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 54. § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij,

in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 68 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Art. 57 § 4. Indien de verkaveling geen anleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de algifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

() Art. 57 § 6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waardoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de elgenaaf of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun liiel van eigendom aangegeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die worden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun liiel van eigendom aangeven; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Art. 57. § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Art. 57bis § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de algifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

In Opdracht :
De Gemeentesecretaris,
(get) **M. DE CONINCK**

De Burgemeester,
(get) **J. DEKEMPEER**

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :
Sint-Pieters-Leeuw, **30 MEI 1988**

In Opdracht :
De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,


M. DE CONINCK




J. DEKEMPEER

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 57bis paragraaf 3 van de wet van 29 maart 1962 en latere wetswijzigingen tot op heden, 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 architect 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 materieel 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 stedenbouwkundige voorschriften vullen elkander aan. In geval van tegenspraak is het de geest van de verkaveling die voorrang heeft.
- G. Behalve in het geval van 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 artikel 64 tot 69 van de wet.

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

Leuven,
De Directeur, *um*

- 5 MAART 1991

H. VAN NOOTEN.



STEDENBOUWKUNDIGE 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 woonegelegenheden 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 0,40 m. 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 0,60 m uitsteken. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1 m boven het peil van de grond liggen en op minder dan 0,60 m 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 5 m gemeten vanaf de rooilijn een 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 2 m 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, is per kavel één bijgebouw (tuinhuisje, serre, berging) met volgende beperkende afmetingen toegelaten : oppervlakte 6 m², kroonlijsthoogte 2,6 m, nokhoogte 3,5 m. Alleen verzorgde constructies in degelijke materialen zijn toelaatbaar ; inplanting minimum 2 m van de perceelsgrenzen. De oprichting van het bijgebouw mag niet aangevat worden vóór de werken van het hoofdgebouw.

- 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 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m 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 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, 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 1,50 m hoogte ;
 2. palen van maximum 1,20 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en eventueel een muurtje van 0,40 m 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 éézelfde 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 bijzondere 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, breuksteen, 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) Voor gesloten en halfopen bebouwing moeten de schouwen minstens 2 m 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 1,20 m 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.

Leuven,

- 5 MAART 1991

De gemachtigde ambtenaar


 H. VAN NOOTEN

I. ALGEMEENHEDENART. 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

Het verkavelingsplan is begreud volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten medele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.

Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. De grens van de bouwzone is een uiterste bouwlijn.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrans, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

De achtergevels van de woningen moeten zich ten minste op 8 m van de achterste grens van de tuin bevinden wanneer deze paalt aan een andere tuin of hof.

ART. 2. OPENBARE WEGEN

a. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand.

b. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

c. Toelating tot bouwen kan slechts verieend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld zijn.

d. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeeruimten, beplantingen...

ART. 3. OPENBARE VOETWEGEN

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand.

In de zone voor gemeenschappelijk groen zal een voetpadverbinding worden gerealiseerd volgens de puntlijnaanduiding op het plan. Het te realiseren voetpad zal volgens deze puntlijn gerealiseerd worden met een mogelijke ligging van 15 m links of rechts van deze lijn.

ART. 4. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

Behalve de voorschriften betreffende de eisen waaraan de gebruikte materialen moeten voldoen, dienen de gebouwen opgenomen in een kader, passend in het streekeigen karakter.

a. De dakhellingen variëren tussen 15 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwvraag. Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten.

b. Gegevens betreffende verdiepingen .

De bouwhoogte wordt bepaald door gelijkvloers plus dak waarin een verdieping mag verwerkt worden. De hoogte op de kroonlijst is maximum 4,40 m en de nokhoogte maximum 7,50 m.

c. Alle scheidingsgevels van nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk rechtstandig op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte van gelijke afmeting als de diepte der hoofdgebouwen of tot aan de diepte der voor hoofdgebouwen voorbehouden zones, indien zones op het plan zijn aangeduid. Voorgaand voorschrift vervalt indien op het plan anders is aangeduid of indien binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan twintig meter.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Waar het gaat over gebouwen op te richten in zones bestemd voor alleenstaande of per twee gegroepeerde bouwingen geldt hetzelfde ook voor de achtergevel.

d. Verbouwingswerken aan bestaande gebouwen, die niet voldoen aan de voorschriften, kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften van onderhavig verkavelingsplan.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARDART. 5. AFSLUITINGEN5.1. Materialen.a. Voortuinen.

Levende hagen en maarkonstrukties in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

b. Zijtuinen en achtertuinen.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen behorende tot de hedendaagse architectuur zijn toegelaten.

5.2. Hoogte.a. Voortuinen.

Hoekperceelen aansluitend bij de straat, maximum 0.60 m.

Tussenliggende percelen maximum 1.00 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen opgelegd worden.

b. Zijtuinen en achtertuinen.

Maximumhoogte 2.00 m

5.3. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de bestemming van het af te sluiten perceel en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

5.4. Niveau van de aanleglijn der afsluitingen.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

ART. 6. GEBRUIK VAN MATERIALEN

ART. 6.1. MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Alle materialen moeten, wanneer zij tot landschapsbeeld verenigd, een eenheid vormen die in geen geval het gevoel van eksotisme doet ontstaan. Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

ART. 6.2. LEVENDE MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op planten-sociologische grondslag.

Slechts de groenblijvende beplantingsscherwen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

ART. 6.3. DODE MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Met landschapselementen-bouwmaterialen van dode aard worden bedoeld alle bouwmaterialen van niet levende aard. Zij mogen niet eksotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen. Beton is toegestaan voor zover het beantwoordt aan de eisen van artikel 6.1. Glimmende metalen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton tenzij kan aangevoerd worden dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur en beantwoorden aan de eisen van art. 6.1. De kleurvariatie van de dakbedekking is van roodbruin tot bruin, en van grijs tot zwart.

ART. 7. BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLE VAN BOMEN

1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

- a. groene zones zoals hoven, tuinen, parken beplanten en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
- b. hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een onttrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

2. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heftkracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1. van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ART. 8. VISUELE MEDIA.

ART. 8.1. PUBLICITEIT

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake

ART. 8.2. MEDEDELINGSPANELEN VOOR MEDEDELINGEN, PUBLICITEIT EN VERKIEZINGEN

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden geplaatst door het Gemeentebestuur of op plaatsen aangeduid door het Schepencollege.

ART. 8.3. SIGNALISATIE

Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer (K.B. 1.12.1975) en aanvullingen, en aan het gemeentelijk politiereglement.

ART. 8.4. AANDUIDINGSPANELEN.

Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is algemeen verboden, tenzij met voorafgaandelijke vergunning van het schepencollege.

Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ART. 9. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

ART. 9.1. BEBOUWING

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen alleenstaand of per twee gekoppelde woningen. Verzorgende nevenactiviteiten (zoals vrije beroepen, kapper, e.d.) kunnen toegelaten worden.

De percelen voorzien voor koppelwoningen mogen worden samengevoegd tot een perceel voor een alleenstaande woning.

De gebouwen moeten beantwoorden aan de eisen van art.4 en art.6.1 en 6.3. Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

De kavels hebben een minimum breedte van (tenzij anders aangegeven op plan) :
17 m. voor de eengezinswoningen
10,50 m. voor de koppelwoningen

Voor achterliggende percelen is de doorgang minimum 4 m breedte, en worden de gebouwen ingeplant op minimum 8 m van de eigandomsgrenzen. De achteruitbouwzone bedraagt minimum 6 m. en maximum 10 m vanaf de rooilijn, behoudens anders aangegeven op plan.

De voortuinstraken die tussen roof- en bouwlijn ontstaan, dienen te beantwoorden aan de eisen van art. 10.
De bouwdiepte is maximum 18 m.

ART. 9.2. PRIVE-TUINEN OPEN BEBOUWING

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doelinden.

Daar waar de prive-tuinen grenzen aan de zone voor gemeenschappelijk groen, wordt een zone van 2 m breedte, grenzend aan deze zone, voorzien als zone 'non aedificandi'. Deze zone zal volledig worden beplant met een streekeigen beplanting, en een hoogte van minimum 1,80 m. Coniferen zijn in deze zone niet toegelaten.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen voor gereedschappen en serres, voor zover ze achter en geschieden van het hoofgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 6 m² en de maximum hoogte niet meer dan 2,25 m bedraagt.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of in het geval materiaal van het hoofgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm heilend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding.

De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, groen, grijs of zwart. De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendoms-grens moet minstens gelijk zijn met de hoogte van het gebouwtje. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendoms-grens gebouwd worden.

ART. 10 ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij de tafereelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen. De gebruikte materialen dienen te beantwoorden aan de eisen van art. 6.

Minstens 80% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant/en of bezaaid. De nodige inrit van 3 m breedte voorzien voor een garage wordt niet in het tuinoppervlak berekend.

Tenminste één hoogstammige boom of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de diepte van de voortuin meer dan 9 m en de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

ART. 11. GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de zone nodig hebben voor recreatie van korte duur.

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken (inheemse beplantingen), en zal de inrichting gebeuren in functie van weilandengemeenschappen en parkassortiment (zie Colomapark).

Verder dienen voorzieningen voor voetgangers en fietsers voorzien te worden in de centrale groen zone tussen de E. Rooselaersstraat en de Hoge Paal.

NOTA BEHORENDE BIJ DE AANVRAAG TOT VERKAVELINGSWIJZIGING

Betreft : Verkavelingsvergunning 'Hoge Paal'.
Ref. Stedebouw : 284/V/176

Wij vragen een wijziging van de verkavelingsvergunning voor volgende voorwaarde :

De gemeenteraadsbeslissing dd. 27.08.1987, art. 5 van het besluit, vermeld wat volgt :

"Langsheen de nieuw aan te leggen straten zal geen enkel perceel van de verkaveling mogen verkocht worden en geen enkele bouwvergunning zal verleend worden vooraleer alle uitrustingswerken vermeld in voorgaande artikels, voltooid zijn. Langsheen de bestaande straten, nl. de E. Rooselaersstraat, Galgstraat en Hoge Paal, zullen er percelen mogen verkocht worden en zullen er bouwvergunningen verleend worden vanaf het ogenblik dat alle ontbrekende nutsleidingen aangelegd zijn of vanaf het ogenblik dat er een voldoende bankgarantie betreffende de betaling van deze nutsleidingen gegeven is."

De verkavelingsvergunning, afgeleverd door het College in zitting van 19.05.1988, art. 1.5. van het besluit, vermeld wat volgt :


"Geen enkel kavel mag verkocht of bebouwd worden dan na volledige uitvoering van alle infrastructuurwerken."

Gelet op de wet van 29.03.1962, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22.04.1970 en 22.12.1970, inzonderheid art. 5/bis par. 3 waarbij bepaald wordt dat bij het stellen van de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de werken percelen mogen verkocht worden ;

Gelet op het feit dat de uitvoering van de infrastructuurwerken zware investeringen vergen ;

Vragen wij U herziening van de verkavelingsvergunning geformuleerd in de besluiten van de Gemeenteraad en van het Schepencollege inzake de beperking tot verkoop, en wel in volgende zin dat het College van Burgemeester en Schepenen ons een attest aflevert tot toelating van verkoop van de percelen van de verkaveling op het ogenblik dat er een voldoende bankgarantie wordt voorgelegd voor het uitvoeren van alle infrastructuurwerken en nutsleidingen.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw, op 14 juli 1989.


DFA PLANNING
i.o. A. ADAMS

