

Bestuur van de Stedebouw en de
Ruimtelijke ordening

265/FL.IO

Advies van de gemachtigde ambtenaar over een verkavelingsaanvraag

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR VAN HET BESTUUR
VAN DE STEDEBOUW EN DE RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening* en van de stedebouw, inzonderheid op de artikelen 54 en 57 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen ;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 april 1962 houdende delegatie van de bevoegdheid van de Minister ;

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Immobilière Moderne, Galerie de la
Sauvenière 7 Luik
met betrekking tot een verkaveling te SCHAFFEN, Kelbergen en Vleugt, Sectie A en D
270a-270b-278a-279a-280-280/2-42/S2.

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

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

BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig voor het voorgelegd gewijzigd plan op datum 30/8/63 en onder voorbehoud de voorwaarden van de hierbijgevoegde bijlagen Ia, Ib, II en de voorgelegde stedebouwkundige voor-
schriften te eerbiedigen.

Brussel, De

79-9-1963

VOOR DE MINISTER,
De Hoofdingenieur-Directeur,

J. WURTH

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

U-2

LASTEN EN VOORWAARDEN

- I. a) Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegenis, welke ze bedient, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegenis verbeterd zijn volgens de minimum eisen hierna bepaald:

Indien de vergunning, eensluitend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit een verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.

- b) Het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis hierna aangeduid, moet in overeenstemming zijn met de aanwijzingen van de plannen van de verkaveling, en, eventueel, met deze van de gebeurlijke bijlage II. **Uitvoering van de volledige wegenis zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan en aansluitend met het bestaande wegennet.**

Geen perceel mag worden verkocht vooraleer deze wegenis is aangelegd in duurzame materialen en is uitgerust volgens de normen opgelegd door de gemeentelijke overheid, volgens de aanduidingen van de verkavelingsplannen, en, eventueel, van deze van de gebeurlijke bijlage II.

De uitrusting en de aanleg moeten zodanig zijn dat de weg de nodige waarborgen biedt voor eventuele overname, op gelijk welk ogenblik, door de gemeente en dat ze voor de percelen van de verkaveling de mogelijkheid biedt toegang te hebben tot een weg welke voldoende is uitgerust volgens de betekenis van art.50 in fine van de wet. De voltooiing van deze werken zal blijken uit een verklaring van de gemeente gericht aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar. Een overeenkomst met de gemeentelijke overheid, welke de uitvoering, binnen een bepaalde termijn, waarborgt van de werken van aanleg en uitrusting van de weg zoals hierboven bepaald, kan mits het akkoord van het Bestuur van de Stedebouw, aangenomen worden.

- c) In ieder geval mag geen enkele verkoop geschieden vooraleer het geheel van de voorzienene nivelleringswerken is uitgevoerd overeenkomstig de aanduidingen van de plannen van de verkaveling en, in voorkomend geval, van deze van bijlage II. De voltooiing van deze werken zal blijken uit een verklaring van de aanvrager gericht tot de gemeente.

- II a) De zijgrenzen van de percelen moeten loodrecht staan op de rooilijn, tenzij andere uitdrukkelijke aanwijzingen op de plannen van de verkaveling.

b) Ieder perceel moet een rechtstreekse en afzonderlijke toegang hebben tot de bestaande wegenis of tot de aan te leggen weg. Deze toegang moet een minimum breedte hebben van 4 meter, tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling.

c) Bij de uitvoering van de vergunning mag geen wijziging gebeuren indien ze niet uitsluitend betrekking heeft op grotere afmetingen van de percelen en indien ze niet schaadt aan het karakter van de verkaveling.

- III. De aanduidingen aangebracht op de plannen van de verkaveling hebben dezelfde waarde als deze van de voorschriften. In geval van tegenspraak zal men zich houden aan de geest van de vergunning.
- IV. De percelen moeten gebruikt worden volgens hun huidige bestemming of volgens deze hun gegeven door de verkavelingsvergunning.
- V. Voor alles wat de lasten en de voorwaarden betreft, opgelegd door de vergunning, dient de verkaveling beschouwd als een enkelvoudige en ondeelbare juridische handeling. Geen enkele constructie mag worden opgericht op een perceel begrepen in de verkaveling indien de lasten en voorwaarden van de vergunning niet zijn geëerbiedigd.
- VI. Het ontwerp dient aangepast te worden aan de voorwaarden die worden gesteld en de lasten welke worden opgelegd in de vergunning, met het oog op de gevolgen welke uit die lasten en voorwaarden kunnen voortvloeien, dient het in zijn geheel te worden herzien zodanig dat het, wat de uitvoering betreft, het ontwerp is van belanghebbende. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer een exemplaar van het ontwerp, herzien zoals hierboven aangeduid, is overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar.

ALGEMENE OPMERKINGEN:

- I. De plannen en de voorschriften van de verkaveling hebben voorrang op de in voege zijnde rooiplannen, op de bouwverordeningen en op de verordeningen waarvan sprake onder c) van artikel 73 van de wet.
- II. De aanvragen tot wijziging van de vergunning moeten ingediend worden volgens de procedure, door de wet voorgeschreven, voor de aanvragen tot verkavelingsvergunning.
- III. Bij toepassing van artikel 44 van de wet mag geen enkel alleenstaande hoogstammige boom, welke staat in het goed waarvoor de vergunning is afgegeven, geveld worden zonder voorafgaandelijke, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.
- IV. De gans bijzondere aandacht van de verkavelaar wordt gevestigd op de tweede alinea van art. 65 van de wet, dewelke bepaalt dat, wanneer het een overtreding betreft van de bepalingen van deze wet die op de verkavelingsvergunning betrekking hebben, de rechtbank, op verzoek van de kopers van de kavels en onverminderd de vergoeding van de schade, de vernietiging beveelt van hun titel van verkrijging op kosten van de overtreder.

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

Brussel, de

De Hoofdingenieur-Directeur,

~~J. WURTH~~

5-9-1957

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

I. 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 tot residentieel en familiaal gebruik; ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wet DE TAEYE, de bewoonbare oppervlakte bedragende minimum 60 m²; 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 welke 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 en op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen.

II. 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 1 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 hof zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.
- d) De loggia's mogen op de helft van de breedte van de gevel niet meer uitsteken dan 0,60 m. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1 m boven het peil van de grond liggen en op niet minder dan 0,60 m van de grens welke mandelig is met een gebouw.
- e) De particuliere ingangen mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.

III. Zone voor hovingen.

- a) Zone voorbehouden voor beplantingen; bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een hof behoren, voor zover ze opgericht zijn op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en de architectuur in harmonie is 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 garagen of bergingen, washokken, duiventillen, kiekenhokken, serren, bergplaatsen, werkplaatsen, schuren niet toegelaten.
- b) Het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrens. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten

overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging is gegeven op een formele aanduiding in de bouwaanvraag.

- c) Wanneer het plan gegroepende constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren, welke niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in de verlenging van de mandelige muur van de gebouwen.
- d) Behoudens een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt toegestaan, zijn alleen toegelaten, levende hagen gesteund door draad of traliwerk met grote mazen vastgemaakt aan palen in metaal of beton van maximum 1,50 m hoogte; met eventueel een laag muurtje of een plaat in getemperde kleur van ten hoogste 0,40 m hoogte.

IV. Esthetiek 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 gabaritten van de verschillende constructies welke een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar.
- b) De materialen voor de buitenbekleding zullen eventueel zijn: ruwe bakstenen, 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;
- c) Behoudens bijzondere aanduidingen op de plannen van de verkaveling en eventueel in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II, worden de daken belegd met pannen, natuurlijke of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste, of met stro voor alleenstaande villa's op een voldoende afstand gelegen van de overige constructies; de daken moeten minstens 2 schuine vlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50°.
- d) De schouwen moeten minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel.
- e) De dakvensters, achteruit geplaatst tegenover de buitenmuur, worden toegelaten op de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minimum één meter afstand van de randen van de gevel. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,20 m tenzij de esthetiek van het gebouw het anders toelaat.
- f) Alle buitenkanten van de daken zullen volgens het geval voorzien worden van kroonlijsten, goten, boordpannen of boordschaliën.

OPMERKING:

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

Brussel, de

D^x Hoofdingenieur-Directeur,

J. WURTH

75-9-1963

A/ Voorwaarden in verband met Ib van bijlage Ia

De nieuw aan te leggen wegenis dient voorzien van de nodige verharding, riolering, waterleidings- en electriciteitsnet onder de grond, alsmede openbare verlichting.

B/ Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften ter vollediging van de voorgelegde:

1) alle percelen zijn slechts aangewezen voor alleenstaande gebouwen.

? 2) Minimum bebouwde oppervlakte der percelen :
1/5 der grondoppervlakte, met een maximum bebouwde oppervlakte van 250 m² voor de grotere percelen.

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

Brussel, de

19-9-1983

De Hoofdingenieur-Directeur,

J. WURTH