

25/84

aw

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**  
**STAATSSECRETARIAAT VOOR DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

GEMEENTEGEBIED

1n SEP 1984  
DILBEEK

Provinciale Directie van de Stedebouw  
en de Ruimtelijke Ordening

60.0.285

**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 *Notaris G. DE SMET, Gemeenteplein 13, 1700 ASSE, namens Cons. Vanden Eede* met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te *Dilbeek (Groot-Bypaarden)* *H. Vanden Edestraat* kadastraal bekend sectie *A* nr. *48t, w.*

(1) Gelet op de ~~a~~anvraag ingediend door  
met betrekking tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nummer  
bij besluit van \_\_\_\_\_ van het college van burgemeester en schepenen van  
  
afgegeven aan  
voor een ~~een~~ grond gelegen te  
kadastraal bekend sectie \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de koning goedgekeurd 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 :**

*GONSTIG mits het naleven van de voorschriften vervat in de bylagen Ia, Ib en II (Stedebouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgelegde) en het aangepast plan (parafeerd 04/08/84) (60.0.285)*

Brussel, **07-09-1984**  
Voor de Staatssecretaris  
De Directeur



H. VAN NOOTEN

(1) Doorhalen wat niet past.

**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.

- 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, de steunmuren 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 gegroepede 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 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 volgerde 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 1,20m 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, 07-09-1984  
De gemachtigde ambtenaar

H. VAN NOOTEN

**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 borden 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, bevoeringen 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 m<sup>2</sup>, kroonlijsthoogte 2,6 m, nokhoogte 3,5 m. Alleen verzorgde constructies in dgelijke 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.

- 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, **07-09-1984**  
De Directeur,



H. VAN NOOTEN.

Stedebouwkundige voorschriften in vervanging van de voorgelegde.

A. Bestemming : Kavels 1 - 2 - 3

- Per kavel één te koppelen ééngezinswoning met residentiële bestemming, landelijk uitzicht, twee woonlagen plus hellend dak.
- Samenvoeging van kavels 2 en 3 is toegelaten voor het oprichten van een ééngezinswoning met maximum twee bewoonbare niveaus (inclusief dak).

Kavel 4 :

- Ééngezinswoning, landelijk karakter, open bebouwing maximum twee bewoonbare niveaus (inclusief dak)

Kavel 5

- Landbouwgrond, te ontsluiten via losweg, 4m breedte. Kavel 5 mag samengevoegd bij kavel 3 of 4.

B. Inplanting : zoals voorgesteld op gewijzigd plan met parafe

C. Gabariten : 1. Hoogte tussen kroonlijst en voetpad : kavels 2,3,4 :  
tussen 3,50m tot 4,50m.

Kavel 1 : zelfde kroonlijsthoogte als woning nr. 18.

2. Bouwdiepte : maximum 15m op straatniveau  
maximum 12m op de verdieping.

3. Daken en materialen :

Kavels 2 en 3, 1, 4

- zadeldak met helling 40° en 45°
- rode, roodbruine pannen/kunstleien
- ruwe (rode of variante) gevelsteen, lokale baksteen.

Kavels 2 en 3 : De eerste bouwvergunning is bepalend en maatgevend voor de tweede, éénzelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokligging is vereist voor beide gebouwen.

Kavel 1 : zelfde nokligging en dakhelling als woning nr. 18.

D. Tuinzone : - Afritten onder straatpeil zijn niet toegelaten.  
- Vrij van iedere bebouwing.

E. Materialen : zie bijlage Ib.

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

Brussel,  
De Directeur,

07-09-1984

H. VAN NOOTEN.

Verkavelingsvergunning nr. 874.2/ .25 / 84. ( .60 / .V. / 235 ) dd. 17/9/84-46.....

~~Art. 1: Het hierbijgevoegd advies van het Bestuur der Wegen (ref. nr. ....  
dd. .... dient stipt nageleefd te worden.~~

~~Art. 2: De strook grond, begrepen tussen de huidige en de ontworpen rooilijn van  
de ..... straat zal volgens de voorwaarden van de  
hierbijgevoegde belofte van grondafstand aan de gemeente afgestaan worden.~~

Art. 3: a) De verkavelaar zal de verkaveling op eigen kosten met alle openbare nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, openbare verlichting, telefoon en kabel-TV) uitrusten. De netten zullen aangelegd worden volgens de statuten en de desbetreffende reglementen van kracht in de intercommunales. De verkavelaar zal vóór de verkoop en/of bebouwing van een perceel de bewijsstukken aan de gemeente overmaken, waaruit blijkt dat deze kosten met de intercommunales vereffend werden. De bestekken moeten door de verkavelaar bij de intercommunales aangevraagd worden. Een afschrift ervan dient aan de gemeente overgemaakt te worden. Alle bijkomende kosten (onvoorziene werken, herziening van prijzen, aansluitingen, enz.) blijven ten laste van de eigenaar van het perceel.

b) De verkavelaar wordt vrijgesteld van de volgende lasten:

1° De aanleg van het waterleidingsnet in de wegnis

2° De aanleg van het kabeldistributienet in de wegnis

voor zover geen enkel perceel bebouwd en/of verkocht wordt vooraleer de aanleg van het net op initiatief van de gemeente en in toepassing van een geldende reglementering of gemeenteraadsbeslissing, effectief werd uitgevoerd of voorzien werd in een uitvoeringsplanning.

3° De aanleg van het gasnet in de wegnis voor zover deze last in de vergoeding als facultatief is aangeduid en in de verkoopakte wordt overgedragen op de kopers of eigenaars van een perceel.

Art. 4: De verkavelaar zal de gemeente onmiddellijk inlichten van elke vervreemding van een perceel. Deze verplichting wordt eveneens opgelegd aan iedere koper of eigenaar van een onbebouwd perceel in de verkaveling.

~~Art. 5: De te betalen vergoeding als tussenkomst in de hoogspanningscabine (volgens bestek van de intercommunale Asverlec) dient in de gemeentekas gestort te worden.~~

~~Deze vergoeding zal worden terugbetaald onder voorbehoud dat het Beheerscomité van de intercommunale Iverlec een aangepast verkavelingsreglement terzake goedkeurt waardoor de terugbetaling mogelijk wordt. De gestorte som brengt geen interesten op.~~

Art. 6: De op het verkavelingsplan voorgestelde bestaande of ontworpen uitrusting van de wegenis kan de gemeente op geen enkele wijze binden. De koper dient dan ook alle informatie hieromtrent rechtstreeks bij het gemeentebestuur te vragen. Deze uitrusting kan op elk ogenblik door de gemeente gewijzigd worden zonder dat hierdoor recht op schadevergoeding kan ontstaan.

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van de verkavelingsvergunning, verleend in zitting van .....17/9/84-46.....

NAMENS HET COLLEGE,

De Secretaris,  
(get.) Y. Berghmans

De Voorzitter,  
(get.) J. Valkeniers

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

Dilbeek, de ..... 26 SEP. 1984 .....

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Y. Berghmans

J. Valkeniers