

Lokaal Bestuur Buggenhout
Provincie Oost-Vlaanderen



Dienst Omgeving
Nieuwstraat 2
9255 Buggenhout

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2023111785	V0956/1

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **LANDMETERSKANTOOR VRANCKAERT**, Mattestraat 86, 1840 Londerzeel werd per beveiligde zending verzonden op 25 augustus 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 oktober 2023.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein :

BUGGENHOUT 1 AFD	A	0196	N
BUGGENHOUT 1 AFD	A	0196	G
BUGGENHOUT 1 AFD	A	0196	M
BUGGENHOUT 1 AFD	A	0196	H

De aanvraag heeft als adres(sen):

Weiveld 68, 9255 Buggenhout; Weiveld 70, 9255 Buggenhout;

Het betreft een aanvraag tot **verkavelen gronden in 3 loten en vellen bomen**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan DENDERMONDE woongebied

Waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn:

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2. Bepaling van het plan dat van toepassing is

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke

inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

3. Verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

Er zijn geen relevante stedenbouwkundige verordeningen van toepassing in het kader van voorliggende aanvraag.

4. Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

5. Historiek

- V/0941/1: Weigering van de verkavelingsvergunning d.d. 02/08/2022 tot het verkavelen van een grond voor 1 lot na het slopen van bestaande bijgebouwen;
- V/0946/1: Weigering van de verkavelingsvergunning d.d. 29/11/2022 tot het verkavelen van een grond voor 1 lot.
 - Na bovenstaande weigeringsbeslissingen vonden er verschillende gesprekken plaats tussen de aanvrager(s) en de dienst Omgeving. Op 20/01/2023 vond mailverkeer plaats tussen de dienst en de landmeter waarbij de dienst oordeelt dat het ongewenst is om Weiveld 70 uit te sluiten van de verkaveling. Tijdens het gesprek op 10/08/2023 werd gesteld dat het niet mogelijk is om grondige renovatiewerken of uitbreidingswerken door te voeren aan de woning te Weiveld 70. Het volledig afbreken van de achteraanbouw en het plaatsen van een nieuwe achteraanbouw wordt dus niet zomaar als vanzelfsprekend geacht. Er werd gesteld dat Weiveld 70 mee opgenomen moet worden in de verkavelingsaanvraag en dat er verkavelingsvoorschriften gekoppeld kunnen worden aan dit lot om te bepalen wat al dan niet mogelijk is.

6. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel zelf bevindt zich aan de rand van de kern van Buggenhout, namelijk te Weiveld. De omgeving wordt getypeerd door een woonomgeving bestaande uit heterogene bebouwing met overwegend ééngezinswoningen in (half)open bebouwing. Deze omgeving is omgeven door landbouwvelden. Het perceel is langs de linkerkant bebouwd met een ééngezinswoning bestaande uit twee bouwlagen met een hellende bedaking. De woning is zo ingeplant dat de linkerzijgevel op de perceelsgrens staat. Het rechterdeel van het perceel, dat onbebouwd en braakliggend is, wordt gebruikt als tuinzone. Links van de woning zelf staat een open woning bestaande uit één bouwlaag en een zadeldak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

VELLEN_BOOM	Landschapselement		Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos
SLOOP_ZONDER	Gebouw of Constructie		Verwijderen van vrijstaande gebouwen

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in drie loten, na het slopen van bestaande constructies en het vellen van een boom. De verkaveling zal bestaan uit drie ééngezinswoningen waarvan twee voorzien worden van een halfopen bouwtypologie en één gesloten bouwtypologie. Volgens de verkavelingsvoorschriften dienen de woningen voorzien te worden in een typische bouwvorm van twee bouwlagen met een hellend dak. De maximale bouwdiepte op de gelijkvloers en verdieping bedraagt respectievelijk 17,00 meter en 12,00 meter. Wat betreft de hoogte kan de kroonlijst volgens de verkavelingsvoorschriften liggen tussen 6,00 meter en 6,50 meter. Voor de achteraanbouw

bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 3,50 meter. Qua dakvorm voorzien de voorgestelde verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid om voor een hellend of platte bedaking te gaan. De bouwvrije stroken van de halfopen woningen zijn 3,00 meter breed. Lot 3 kan pas gerealiseerd worden wanneer de bestaande woning (Weiveld 70) afgebroken wordt. Om de grond bouwrijp te maken wordt in de aanvraag ook het vellen van een boom aangevraagd.

Beschrijving van de inrichting / het bedrijf

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

7. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 oktober 2023 tot en met 15 november 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

8. Adviezen

- Farys heeft advies uitgebracht op 23 november 2023, ontvangen op 23 november 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- De interne groendienst heeft advies uitgebracht op 23 oktober 2023, ontvangen op 23 oktober 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- Wyre heeft advies uitgebracht op 14 november 2023, ontvangen op 14 november 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Gunstig
- De dienst openbare werken heeft advies uitgebracht op 13 oktober 2023, ontvangen op 12 oktober 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen bezwaar
- Proximus heeft advies uitgebracht op 15 november 2023, ontvangen op 15 november 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen bezwaar

9. Project-MER

Conclusie van de bevoegde overheid m.b.t. het MER

Niet van toepassing.

Beschrijving van de kenmerken van het project of de geplande maatregelen om aanzienlijke nadelige effecten te voorkomen

Niet van toepassing.

Vaststelling van de procedures voor de monitoring

Niet van toepassing.

10. Omgevingsveiligheidsrapport

Niet van toepassing.

Wijze waarop met het OVR is omgegaan

Niet van toepassing.

11. Inhoudelijke beoordeling van het dossier – verslag van de omgevingsambtenaar

Op basis van de hierboven vermelde gegevens, komt de omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Planologische toets

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen zoals bepaald in het VCRO

Het stuk grond waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen aan een voldoende uitgerust weg. De aanvraag heeft geen betrekking op het oprichten van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook en het goed is niet getroffen door een rooilijn.

b) Bespreking van de uitgebrachte adviezen

Het intern advies van de dienst openbare werken houdt geen bezwaren of voorwaarden in.

De adviezen van de nutsmaatschappijen geven algemene voorwaarden m.b.t. de aansluiting de nutsvoorzieningen en het betalen van de kosten voor aanpassing van de netten door de verkavelaar. Deze adviezen worden gevolgd en als voorwaarde opgenomen bij de vergunning.

Het intern advies van de groendienst geeft algemene voorwaarden mee met betrekking tot de bomen en het groen op het perceel. Het advies luidt als volgt: *“De bestaande spar aan de straatzijde is in een volwassen fase en is vandaag volledig door de luchtleidingen op het openbaar domein gegroeid. Om de vooropgestelde opdeling van loten te realiseren wordt er gevraagd om de hoogstamspar te vellen. Er zijn momenteel geen uiterlijke kenmerken die wijzen op mogelijke ziektes of gebreken. Buggenhout profileert zich als groene bosgemeente en is vandaag hard aan het werk om voldoende bomen te kunnen behouden en extra te voorzien om de gevolgen van ons veranderende klimaat te temperen. Het is dan ook aangewezen om op te leggen dat op ieder lot minimaal 1 hoogstamboom moet worden aangeplant per lot ter compensatie van de verdwenen spar. Om te beantwoorden aan het standstill-beginsel moet er als voorwaarde opgelegd worden dat er op elk lot minimaal 1 nieuwe hoogstammige boom moet aangeplant worden. Er kan dus een gunstig advies worden afgeleverd mits er op elk lot minimaal 1 nieuwe hoogstamboom wordt aangeplant.”* Dit advies wordt gevolgd en als voorwaarde opgenomen bij de vergunning.

c) Scheidingsmuren

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd, waarin ook de aanpalende eigenaars hun bezwaren, opmerkingen en standpunt konden meedelen. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

d) Resultaten van het openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren ingediend.

e) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Aangaande functionele inpasbaarheid betreft het een verkaveling bestaande uit drie loten. Op elk lot kan een ééngezinswoning worden gebouwd conform de richtlijnen die de gemeente hanteert. Inzake mobiliteit kan geoordeeld worden dat de algemene mobiliteitsimpact op de omgeving minimaal en verwaarloosbaar is, alsook vormt het voorziene verkavelingsproject geen schaalbreuk ten opzichte van de bebouwing in de onmiddellijke en nabije omgeving. In de nabije omgeving werden in het verleden immers gelijkaardige verkavelingsprojecten vergund. Uit de voorschriften valt af te leiden dat het bouwvolume binnen het gangbaar gehanteerd maximale bouwprofiel in Buggenhout valt. De inplanting is vergelijkbaar met de bouwstroken van aanpalende percelen en de bouwvrije stroken zijn eveneens voldoende ruim. Er blijft tevens een voldoende ruime tuinzone gevrijwaard.

De verkavelingsvoorschriften werden relatief summier opgesteld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk om de verkavelingsvoorschriften bij te stellen conform de huidige richtlijnen en normen. Zoals gesteld werd een verkavelingsproject aan de overkant van de straat in het verleden toegelaten. De nabije omgeving, zo ook voormeld verkavelingsproject, typeert zich aan woningen met hellende bedakingen. Het voorzien van bebouwingen met platte bedaking, zoals de aangeleverde verkavelingsvoorschriften toelaten, zou een inbreuk vormen op de goede ruimtelijke ordening omwille van een visueel-vormelijke discrepantie. De voorschriften worden aldus danig aangepast dat er verplicht met hellende bedaking dient te worden gewerkt. Evenzo worden vrijstaande garages in de achtertuinzones niet toegelaten aangezien er zowel rechts als links geen aanleiding is om tegen een vrijstaand bijgebouw van een aanpalend perceel te bouwen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat er geen verhardingsstrook langs de zijtuinzone wordt aangelegd om deze garage te bereiken. Volgens de kaarten die het overstromingsgevoelig gebied aangeven wordt het Weiveld als een overstromingsgevoelige zone gekarteerd. Het reduceren en beperken van de verhardingsoppervlakte is dus de norm.

Een belangrijk aspect dat reeds naar voren kwam tijdens de besprekingen (zie ook beschrijving historiek) betreft de bestaande woning te Weiveld 70. Tijdens het gesprek op 10/08/2023 werd gesteld

dat het niet mogelijk is om grondige renovatiewerken of uitbreidingswerken door te voeren aan de woning te Weiveld 70. Er werd tijdens deze afspraak gesteld dat Weiveld 70 mee opgenomen moet worden in de verkavelingsaanvraag en dat er verkavelingsvoorschriften gekoppeld kunnen worden aan dit lot om te bepalen wat al dan niet mogelijk is. Dit werd voldaan omdat er een lot (lot 3) werd voorzien binnen het verkavelingsplan, maar er worden quasi geen verkavelingsvoorschriften gekoppeld aan de bestaande bebouwing te Weiveld 70 zelf. De motivatienota toegevoegd bij deze aanvraag stelt dat de woning te Weiveld 70 feitelijk slecht ingeplant is en er niet gebouwd zal worden tegen de bestaande wachtgevel links van deze woning. In de motivatienota wordt gesteld dat het beter is om in de toekomst deze woning af te breken en een halfopen woning te voorzien langs de andere zijde van dit perceel (lot 3). Het kan aldus niet de bedoeling zijn dat grondige renovatiewerken of uitbreidingswerken aan de woning te Weiveld 70 worden uitgevoerd. Dit zou immers de huidige inplanting voor jaren kunnen bestendigen, hetgeen vanuit de goede ruimtelijke ordening en volgens het verkavelingsconcept ongewenst is. Daarom wordt in de stedenbouwkundige voorwaarden en in de verkavelingsvoorschriften expliciet opgenomen dat enkel vrijgestelde handelingen en niet-vergunningsplichtige handelingen (bv. het schilderen van een gevel of het uitvoeren van herstellingswerken van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen) toegelaten zijn. Zowel vergunningsplichtige als meldingsplichtige handelingen kunnen niet als aanvaardbaar beschouwd worden op dit lot. Daarnaast wordt opgelegd dat de afwerking van de linkergevel van lot 1 zal moeten geschieden in kwalitatieve materialen die een onafgewerkte verschijning van deze (wacht)gevel doen vermijden.

Het betreft een aanvraag voor een verkaveling voor twee halfopen en één gesloten bebouwing die qua architectuur en materiaalgebruik geen afbreuk doet aan het heterogeen bebouwde straatbeeld. Inzake cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid wordt geoordeeld dat het project geen afbreuk doet aan voormelde aspecten. Uit wat voorafgaat kan geoordeeld worden dat het aangevraagde in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zal brengen indien de opgelegde voorwaarden strikt worden gevolgd. De aanvraag is, mits het opleggen van bepaalde voorwaarden, vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

f) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen van het DABM

Niet van toepassing.

g) Watertoets

Hoofdstuk III afdeling I artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van het watersystemen worden ingeschat.

niet in risicogebied

Volgens de watertoetskaart kent het perceel in kwestie een perceelscore A en een gebouwscore A. Vanuit pluviaal (intense neerslag) en fluviaal (waterlopen) opzicht is er aldus geen overstroming gemodelleerd.

Het project houdt geen bijkomende bebouwde of verharde oppervlakte in zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing, gelet op de aard en/of de beperkte omvang van de aangevraagde handelingen.

h) MER-screening

Het project valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het MER-besluit. Rekening houdend met de screeningsnota die bij de aanvraag is gevoegd, en gelet op de aard en omvang van de aanvraag en de kenmerken van de omgeving, kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

i) Natuurtoets

Het goed bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden en de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht.

j) Erfgoed- / archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. De aanvraag is vrijgesteld van de verplichting tot opmaak van een archeologienota overeenkomstig art. 5.4.1. of art. 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

k) Mobiliteit / MOBER

Niet van toepassing.

l) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

12. Advies van de GOA

De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, en is daarom vergunbaar doch onder volgende uitdrukkelijke voorwaarde(n).

- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de interne groendienst moeten strikt worden gevolgd:
 - Minstens 1 nieuwe hoogstamboom naar keuze (bij voorkeur inheemse soorten) wordt aangeplant op elk lot. De heraanplant wordt met zorg uitgevoerd met kwalitatief degelijk plantgoed, desgevallend gebruik makende van een steunpaal en/of met het aanbrengen van bescherming tegen wild- en/of veevraat. De aanplant dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na voorlopige oplevering van de woning;
 - Een hoogstamboom heeft een minimale stamlengte van 1,80 meter en wordt aangeplant met een minimale plantmaat 10/12;
 - Afgestorven of kwijnende boompjes moeten het volgende plantseizoen vervangen worden door nieuwe, gezonde exemplaren. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om andere bomen, struiken of natuurelementen in de buurt van de te kappen bomen niet te beschadigen;
 - Bij (her)beplanting dient de wettelijke perceelafstand gerespecteerd te worden;
 - Indien bij de uitvoering tussen 1 maart en 1 juli nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield zouden worden, dient eerst contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos (aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be);
- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten;
- Behoudens de bestaande constructies op lot 3 (Weiveld 70) en de te behouden bomen binnen de verkaveling dienen alle bestaande constructies verplicht verwijderd te worden. Dit geldt zowel voor ondergrondse als voor bovengrondse constructies. De loten dienen volledig bouwrijp gemaakt te worden;
- Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 mogen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren;
- Voor de onderdelen van de te slopen constructie(s) die niet worden hergebruikt geldt dat alle constructiedelen (eveneens de ondergrondse) dienen verwijderd te worden. Alle

afbraakmaterialen en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en bij de sloopwerken moet het sloopafval gescheiden worden. Minimaal dienen de volgende secties gescheiden afgevoerd te worden: steenachtige materialen, gevaarlijke afvalstoffen (asbestcement) en elektroscroot (rookmelders, verlichtingsarmaturen, transfo's, verwarming- en of koelsystemen, etc.);

- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen **gecoördineerde voorschriften** voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften zijn volgens de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling.	De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>	Het maximale volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
de nokhoogte wordt bepaald vanaf het niveau van de dorpel tot aan het middelpunt van de nok <i>(toegevoegd)</i>	De maximale nokhoogte bedraagt 12,50 meter. <i>(toegevoegd)</i> Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte tot een bouwdiepte van 12 meter ligt tussen 6,00 en 6,50 meter. Voorbij de bouwdiepte van 12 meter, de aanbouw, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50 meter. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, ter hoogte van de gemene perceelsgrens moet worden gevolgd langs de straatzijde. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De keuze van dakvorm is vrij.</p> <p>De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. Gelet op de gebouwen in de nabije omgeving en het landelijk karakter, is een hellend dak verplicht. <i>(toegevoegd)</i></p>	<p>De keuze van dakvorm (hellend of plat) is vrij tot op een bouwdiepte van 12 meter. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</p> <p>Het dak van het hoofdgebouw is verplicht hellend. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Over een breedte van 1/3 van de gevelbreedte mag er vooraan een dakkapel voorzien worden. Over een breedte van 2/3 van de gevelbreedte mag er achteraan een dakkapel voorzien worden. Telkens met minstens 1 meter vrije dakvlakruimte naast de dakkapel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De nok van het dak is evenwijdig met de voorgevel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Het gedeelte voorbij een bouwdiepte van 12 meter, wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Platte bedaking is verboden voor het hoofdgebouw. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten.</p>

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open en half-open bebouwing.</p>	<p>De woning wordt opgericht in halfopen (loten 2 en 3) of gesloten (lot 1) verband tegen de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er worden enkel ééengezinswoningen toegelaten. <i>(gewijzigd)</i></p>

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.</p>	<p>De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken te worden in dergelijke materialen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De materialen dienen in harmonie te zijn met elkaar, het materiaalgebruik dient gelijkaardig te zijn. Het voorzien van een gevel in crepi naast een gevel in gevelsteen kan bijvoorbeeld niet toegelaten worden. De eerste bouwer zal bepalend zijn voor de te gebruiken gevelmaterialen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan <i>(toegevoegd)</i></p>

	Lot 1: Wanneer de bebouwing te lot 1 zich zou voltrekken vooraleer een nieuwbouw te lot 3 wordt voorzien, dan moet de wachtgevel links afgewerkt worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen zodat deze niet de uitstraling van een klassieke wachtgevel kent. Dit totdat een nieuwbouw op lot 3 wordt voorzien. <i>(toegevoegd)</i>
--	---

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is ingetekend op het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet worden afgeweken.	De bouwlijnen werden vastgelegd op het verkavelingsplan gevoegd bij deze aanvraag. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. <i>(gewijzigd)</i> De vloerpas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen of het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen 50 cm en 10 cm boven de boordsteen voor gelijkvloerse vertrekken.

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	Het gebouw telt maximaal twee bouwlagen. Het inrichten van slaapkamers en/ of hobbykamers onder het hellende dak is wel toegestaan.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouwd volume worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i>	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone van het hoofdgebouw of bijgebouw worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i> Een garage, indien gewenst, kan inpandig in het hoofdvolume voorzien worden. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(gewijzigd)</i>

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 3 blijft de bestaande woning voorlopig behouden. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig de vergunde verkavelingsvoorschriften en bijgevoegd inplantingsplan. <i>(gewijzigd)</i>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte <i>(gewijzigd)</i></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. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Vrijstaande bijgebouwen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële of professionele activiteiten of andere gelijkaardige doeleinden <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Lot 3: De bestaande woning en aanhorigheden te Weiveld 70 kan voorlopig behouden blijven. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig deze nieuwe voorschriften en bijgevoegd verkavelingsplan. Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 kunnen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren. <i>(toegevoegd)</i></p>

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen buiten de bouwzones worden beperkt. Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning	<p>Maximaal de helft van deze oppervlakte mag verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw.</p> <p>KWS en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De verharding wordt verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i></p>

nodig is. (vrijstellingsbesluit- dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen).

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar een groen karakter van de voortuinstroken. In de voortuinstroken wordt er eveneens gestreefd naar een open geheel om de zichtbaarheid naar de aanliggende straat te bewaren. Daarom zijn er beperkingen voor de hoogte van afsluitingen en hagen. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn. <i>(toegevoegd)</i>	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i> Andere constructies in de voortuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). <i>(toegevoegd)</i>	Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) zijn toegelaten met een maximale breedte van 1,50 meter. Daarbij zullen waterdoorlatende materialen worden gebruikt. <i>(toegevoegd)</i>

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Verhardingen zijn beperkt toegelaten. Ondoorlatende verhardingen moeten zo veel mogelijk worden beperkt.</p> <p>Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i></p>	<p>Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 40m². Toegang tot het achterliggend bijgebouw mag verhard worden.</p> <p>Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m². De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i></p>
--	---

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	Het aanplanten van hoogstammige bomen is toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bepaalde bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, poolhouse, sauna. Er kan geen woonfunctie toegestaan worden in deze bijgebouwen. Om versnippering van de tuinzone tegen te gaan, wordt slechts één gebouw toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	<p>Naast het hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegelaten dienstig als berging, poolhouse, sauna en/of tuinhuis. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Het bijgebouw wordt opgericht op minstens 5 meter achter de achtergevellijn en op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m². Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5 meter indien met een hellend dak en 3 meter indien met een plat dak. De bijgebouwen van naast elkaar gelegen loten mogen worden gekoppeld op de perceelsgrens, mits onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Openlucht zwembaden moeten worden opgericht op min. 2 meter van de perceelsgrenzen en de privacy / veiligheid t.o.v. de andere percelen moet maximaal en te allen tijde gewaarborgd zijn. Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 40 m². <i>(toegevoegd)</i></p>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het open afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst voor de privacy. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten met een maximale hoogte van 2 meter. <i>(toegevoegd)</i> De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek. <i>(toegevoegd)</i>
--	--

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen specifieke voorschriften. Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>	Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen) Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>

13. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen in zitting van **16 januari 2024** tot de volgende beoordeling van het dossier.

- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de interne groendienst moeten strikt worden gevolgd:
 - Minstens 1 nieuwe hoogstamboom naar keuze (bij voorkeur inheemse soorten) wordt aangeplant op elk lot. De heraanplant wordt met zorg uitgevoerd met kwalitatief degelijk plantgoed, desgevallend gebruik makende van een steunpaal en/of met het aanbrengen van bescherming tegen wild- en/of veevraat. De aanplant dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na voorlopige oplevering van de woning;
 - Een hoogstamboom heeft een minimale stamlengte van 1,80 meter en wordt aangeplant met een minimale plantmaat 10/12;
 - Afgestorven of kwijnende boompjes moeten het volgende plantseizoen vervangen worden door nieuwe, gezonde exemplaren. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om andere bomen, struiken of natuurelementen in de buurt van de te kappen bomen niet te beschadigen;
 - Bij (her)beplanting dient de wettelijke perceelafstand gerespecteerd te worden;
 - Indien bij de uitvoering tussen 1 maart en 1 juli nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield zouden worden, dient eerst contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos (aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be);
- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten;
- Behoudens de bestaande constructies op lot 3 (Weiveld 70) en de te behouden bomen binnen de verkaveling dienen alle bestaande constructies verplicht verwijderd te worden. Dit geldt zowel voor ondergrondse als voor bovengrondse constructies. De loten dienen volledig bouwrijp gemaakt te worden;

- Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 mogen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren;
- Voor de onderdelen van de te slopen constructie(s) die niet worden hergebruikt geldt dat alle constructiedelen (eveneens de ondergrondse) dienen verwijderd te worden. Alle afbraakmaterialen en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en bij de sloopwerken moet het sloopafval gescheiden worden. Minimaal dienen de volgende secties gescheiden afgevoerd te worden: steenachtige materialen, gevaarlijke afvalstoffen (asbestcement) en elektroscroot (rookmelders, verlichtingsarmaturen, transfo's, verwarming- en of koelsystemen, etc.);
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen **gecoördineerde voorschriften** voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften zijn volgens de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling.	De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>	Het maximale volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
de nokhoogte wordt bepaald vanaf het niveau van de dorpel tot aan het middelpunt van de nok <i>(toegevoegd)</i>	De maximale nokhoogte bedraagt 12,50 meter. <i>(toegevoegd)</i> Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte tot een bouwdiepte van 12 meter ligt tussen 6,00 en 6,50 meter. Voorbij de bouwdiepte van 12 meter, de aanbouw, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50 meter. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, ter hoogte van de gemene perceelsgrens moet worden gevolgd langs de straatzijde. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De keuze van dakvorm is vrij. De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. Gelet op de gebouwen in de nabije omgeving en het	De keuze van dakvorm (hellend of plat) is vrij tot op een bouwdiepte van 12 meter. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.

landelijk karakter, is een hellend dak verplicht. <i>(toegevoegd)</i>	<p>Het dak van het hoofdgebouw is verplicht hellend. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Over een breedte van 1/3 van de gevelbreedte mag er vooraan een dakkapel voorzien worden. Over een breedte van 2/3 van de gevelbreedte mag er achteraan een dakkapel voorzien worden. Telkens met minstens 1 meter vrije dakvlakruimte naast de dakkapel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De nok van het dak is evenwijdig met de voorgevel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Het gedeelte voorbij een bouwdiepte van 12 meter, wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Platte bedaking is verboden voor het hoofdgebouw. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten.</p>
---	---

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open en half-open bebouwing.	De woning wordt opgericht in halfopen (loten 2 en 3) of gesloten (lot 1) verband tegen de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten. <i>(gewijzigd)</i>

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.	<p>De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken te worden in dergelijke materialen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De materialen dienen in harmonie te zijn met elkaar, het materiaalgebruik dient gelijkaardig te zijn. Het voorzien van een gevel in crepi naast een gevel in gevelsteen kan bijvoorbeeld niet toegelaten worden. De eerste bouwer zal bepalend zijn voor de te gebruiken gevelmaterialen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Lot 1: Wanneer de bebouwing te lot 1 zich zou voltrekken vooraleer een nieuwbouw te lot 3 wordt voorzien, dan moet de wachtgevel links afgewerkt worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen zodat deze niet de uitstraling van een klassieke wachtgevel kent. Dit totdat een nieuwbouw op lot 3 wordt voorzien. <i>(toegevoegd)</i></p>

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is ingetekend op het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet worden afgeweken.	<p>De bouwlijnen werden vastgelegd op het verkavelingsplan gevoegd bij deze aanvraag. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. <i>(gewijzigd)</i></p> <p>De vloerplas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen of het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen 50 cm en 10 cm boven de boordsteen voor gelijkvloerse vertrekken.</p>

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	Het gebouw telt maximaal twee bouwlagen. Het inrichten van slaapkamers en/ of hobbykamers onder het hellende dak is wel toegestaan.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i>	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone van het hoofdgebouw of bijgebouw worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i> Een garage, indien gewenst, kan inpandig in het hoofdvolume voorzien worden. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(gewijzigd)</i>

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 3 blijft de bestaande woning voorlopig behouden. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig de vergunde verkavelingsvoorschriften en bijgevoegd inplantingsplan. <i>(gewijzigd)</i>	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte <i>(gewijzigd)</i> 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. <i>(toegevoegd)</i> Vrijstaande bijgebouwen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële of professionele activiteiten of andere gelijkaardige doeleinden <i>(toegevoegd)</i> Lot 3: De bestaande woning en aanhorigheden te Weiveld 70 kan voorlopig behouden blijven. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig deze nieuwe voorschriften en bijgevoegd verkavelingsplan. Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 kunnen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige

werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren. *(toegevoegd)*

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen buiten de bouwzones worden beperkt. Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit- dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen).	Maximaal de helft van deze oppervlakte mag verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. KWS en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De verharding wordt verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar een groen karakter van de voortuinstroken. In de voortuinstroken wordt er eveneens gestreefd naar een open geheel om de zichtbaarheid naar de aanliggende straat te bewaren. Daarom zijn er beperkingen voor de hoogte van afsluitingen en hagen. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn. <i>(toegevoegd)</i>	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i> Andere constructies in de voortuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). <i>(toegevoegd)</i>	Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) zijn toegelaten met een maximale breedte van 1,50 meter. Daarbij zullen waterdoorlatende materialen worden gebruikt. <i>(toegevoegd)</i>

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Verhardingen zijn beperkt toegelaten. Ondoorlatende verhardingen moeten zo veel mogelijk worden beperkt. Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 40m². Toegang tot het achterliggend bijgebouw mag verhard worden. Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i>
---	--

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	Het aanplanten van hoogstammige bomen is toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, poolhouse, sauna. Er kan geen woonfunctie toegestaan worden in deze bijgebouwen. Om versnippering van de tuinzone tegen te gaan, wordt slechts één gebouw toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Naast het hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegelaten dienstig als berging, poolhouse, sauna en/of tuinhuis. <i>(toegevoegd)</i> Het bijgebouw wordt opgericht op minstens 5 meter achter de achtergevellijn en op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. <i>(toegevoegd)</i> Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m ² . Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5 meter indien met een hellend dak en 3 meter indien met een plat dak. De bijgebouwen van naast elkaar gelegen loten mogen worden gekoppeld op de perceelsgrens, mits onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars. <i>(toegevoegd)</i> Openlucht zwembaden moeten worden opgericht op min. 2 meter van de perceelsgrenzen en de privacy / veiligheid t.o.v. de andere percelen moet maximaal en te allen tijde gewaarborgd zijn. Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 40 m ² . <i>(toegevoegd)</i>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst voor de privacy. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten met een maximale hoogte van 2 meter. <i>(toegevoegd)</i> De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek. <i>(toegevoegd)</i>

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

~~Geen specifieke voorschriften.~~

Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan *(toegevoegd)*

~~Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen)~~

Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan *(toegevoegd)*

Besluit

1. De aanvraag ingediend door BV LANDMETERSKANTOOR VRANCKAERT inzake **verkavelen gronden in 3 loten en vellen bomen**, gelegen te Weiveld 68, 9255 Buggenhout, Weiveld 70, 9255 Buggenhout **TE VERGUNNEN**.

2. De aanvraag omvat:

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

3. **Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:**

- **Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de interne groendienst moeten strikt worden gevolgd:**
 - **Minstens 1 nieuwe hoogstamboom naar keuze (bij voorkeur inheemse soorten) wordt aangeplant op elk lot. De heraanplant wordt met zorg uitgevoerd met kwalitatief degelijk plantgoed, desgevallend gebruik makende van een steunpaal en/of met het aanbrengen van bescherming tegen wild- en/of veevraat. De aanplant dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na voorlopige oplevering van de woning;**
 - **Een hoogstamboom heeft een minimale stamlengte van 1,80 meter en wordt aangeplant met een minimale plantmaat 10/12;**
 - **Afgestorven of kwijnende boompjes moeten het volgende plantseizoen vervangen worden door nieuwe, gezonde exemplaren. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om andere bomen, struiken of natuurelementen in de buurt van de te kappen bomen niet te beschadigen;**
 - **Bij (her)beplanting dient de wettelijke perceelafstand gerespecteerd te worden;**
 - **Indien bij de uitvoering tussen 1 maart en 1 juli nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield zouden worden, dient eerst contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos (aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be);**
- **Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;**
- **De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;**
- **Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten;**
- **Behoudens de bestaande constructies op lot 3 (Weiveld 70) en de te behouden bomen binnen de verkaveling dienen alle bestaande constructies verplicht verwijderd te worden. Dit geldt zowel voor ondergrondse als voor bovengrondse constructies. De loten dienen volledig bouwrijp gemaakt te worden;**
- **Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 mogen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw**

conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren;

- Voor de onderdelen van de te slopen constructie(s) die niet worden hergebruikt geldt dat alle constructiedelen (eveneens de ondergrondse) dienen verwijderd te worden. Alle afbraakmaterialen en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en bij de sloopwerken moet het sloopafval gescheiden worden. Minimaal dienen de volgende secties gescheiden afgevoerd te worden: steenachtige materialen, gevaarlijke afvalstoffen (asbestcement) en elektroscroot (rookmelders, verlichtingsarmaturen, transfo's, verwarming- en of koelsystemen, etc.);
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen gecoördineerde voorschriften voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften zijn volgens de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling.	De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>	Het maximale volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte <i>(toegevoegd)</i>

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
de nokhoogte wordt bepaald vanaf het niveau van de dorpel tot aan het middelpunt van de nok <i>(toegevoegd)</i>	De maximale nokhoogte bedraagt 12,50 meter. <i>(toegevoegd)</i> Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte tot een bouwdiepte van 12 meter ligt tussen 6,00 en 6,50 meter. Voorbij de bouwdiepte van 12 meter, de aanbouw, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50 meter.

	<p>Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, ter hoogte van de gemene perceelsgrens moet worden gevolgd langs de straatzijde.</p> <p>Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i></p>
--	---

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De keuze van dakvorm is vrij.</p> <p>De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. Gelet op de gebouwen in de nabije omgeving en het landelijk karakter, is een hellend dak verplicht. <i>(toegevoegd)</i></p>	<p>De keuze van dakvorm (hellend of plat) is vrij tot op een bouwdiepte van 12 meter. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</p> <p>Het dak van het hoofdgebouw is verplicht hellend. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Over een breedte van 1/3 van de gevelbreedte mag er vooraan een dakkapel voorzien worden. Over een breedte van 2/3 van de gevelbreedte mag er achteraan een dakkapel voorzien worden. Telkens met minstens 1 meter vrije dakvlakruimte naast de dakkapel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De nok van het dak is evenwijdig met de voorgevel. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Het gedeelte voorbij een bouwdiepte van 12 meter, wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Platte bedaking is verboden voor het hoofdgebouw. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten.</p>

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open en half-open bebouwing.</p>	<p>De woning wordt opgericht in halfopen (loten 2 en 3) of gesloten (lot 1) verband tegen de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten. <i>(gewijzigd)</i></p>

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.</p>	<p>De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken te worden in dergelijke materialen. <i>(toegevoegd)</i></p>

	<p>De materialen dienen in harmonie te zijn met elkaar, het materiaalgebruik dient gelijkaardig te zijn. Het voorzien van een gevel in crepi naast een gevel in gevelsteen kan bijvoorbeeld niet toegelaten worden. De eerste bouwer zal bepalend zijn voor de te gebruiken gevelmaterialen. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Lot 1: Wanneer de bebouwing te lot 1 zich zou voltrekken vooraleer een nieuwbouw te lot 3 wordt voorzien, dan moet de wachtgevel links afgewerkt worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen zodat deze niet de uitstraling van een klassieke wachtgevel kent. Dit totdat een nieuwbouw op lot 3 wordt voorzien. <i>(toegevoegd)</i></p>
--	---

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is ingetekend op het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet worden afgeweken.	<p>De bouwlijnen werden vastgelegd op het verkavelingsplan gevoegd bij deze aanvraag. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. <i>(gewijzigd)</i></p> <p>De vloerpas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen of het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen 50 cm en 10 cm boven de boordsteen voor gelijkvloerse vertrekken.</p>

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	Het gebouw telt maximaal twee bouwlagen. Het inrichten van slaapkamers en/ of hobbykamers onder het hellende dak is wel toegestaan.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i>	<p>Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone van het hoofdgebouw of bijgebouw worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Een garage, indien gewenst, kan inpandig in het hoofdvolume voorzien worden. <i>(toegevoegd)</i></p>

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen zijn toegelaten. (toegevoegd)	Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. (gewijzigd)

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 3 blijft de bestaande woning voorlopig behouden. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig de vergunde verkavelingsvoorschriften en bijgevoegd inplantingsplan. (gewijzigd)	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte (gewijzigd)</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. (toegevoegd)</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële of professionele activiteiten of andere gelijkaardige doeleinden (toegevoegd)</p> <p>Lot 3: De bestaande woning en aanhorigheden te Weiveld 70 kan voorlopig behouden blijven. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig deze nieuwe voorschriften en bijgevoegd verkavelingsplan. Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 kunnen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren. (toegevoegd)</p>

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen buiten de bouwzones worden beperkt. Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit- dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen).	Maximaal de helft van deze oppervlakte mag verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. KWS en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De verharding wordt verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar een groen karakter van de voortuinstroken. In de voortuinstroken wordt er eveneens gestreefd naar een open geheel om de zichtbaarheid naar de aanliggende straat te bewaren. Daarom zijn er beperkingen voor de hoogte van afsluitingen en hagen. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn. <i>(toegevoegd)</i>	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i> Andere constructies in de voortuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). <i>(toegevoegd)</i>	Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) zijn toegelaten met een maximale breedte van 1,50 meter. Daarbij zullen waterdoorlatende materialen worden gebruikt. <i>(toegevoegd)</i>

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... (toegevoegd)	De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... (toegevoegd)
---	---

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. (toegevoegd)	Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. (toegevoegd)

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen zijn beperkt toegelaten. Ondoorlatende verhardingen moeten zo veel mogelijk worden beperkt.	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 40m². Toegang tot het achterliggend bijgebouw mag verhard worden.
Terrassen zijn toegelaten. (toegevoegd)	Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. (toegevoegd)

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... (toegevoegd)	Het aanplanten van hoogstammige bomen is toegelaten. (toegevoegd)

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, poolhouse, sauna. Er kan geen woonfunctie toegestaan worden in deze bijgebouwen. Om versnippering van de tuinzone tegen te gaan, wordt slechts één gebouw toegelaten. (toegevoegd)	Naast het hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegelaten dienstig als berging, poolhouse, sauna en/of tuinhuis. (toegevoegd)
	Het bijgebouw wordt opgericht op minstens 5 meter achter de achtergevellijn en op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. (toegevoegd)
	Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m ² . Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5 meter indien met een hellend dak en 3 meter indien met een plat dak. De bijgebouwen van naast elkaar gelegen loten mogen worden gekoppeld op de perceelsgrens,

	<p>mits onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Openlucht zwembaden moeten worden opgericht op min. 2 meter van de perceelsgrenzen en de privacy / veiligheid t.o.v. de andere percelen moet maximaal en te allen tijde gewaarborgd zijn. Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 40 m². <i>(toegevoegd)</i></p>
--	---

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst voor de privacy. <i>(toegevoegd)</i>	<p>Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten met een maximale hoogte van 2 meter. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek. <i>(toegevoegd)</i></p>

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geen specifieke voorschriften.</p> <p>Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i></p>	<p>Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen)</p> <p>Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i></p>

14. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen
Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 januari 2024 tot de volgende beoordeling van het dossier.

- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de interne groendienst moeten strikt worden gevolgd:

- Minstens 1 nieuwe hoogstamboom naar keuze (bij voorkeur inheemse soorten) wordt aangeplant op elk lot. De heraanplant wordt met zorg uitgevoerd met kwalitatief degelijk plantgoed, desgevallend gebruik makende van een steunpaal en/of met het aanbrengen van bescherming tegen wild- en/of veevraat. De aanplant dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na voorlopige oplevering van de woning;
- Een hoogstamboom heeft een minimale stamlengte van 1,80 meter en wordt aangeplant met een minimale plantmaat 10/12;
- Afgestorven of kwijnende boompjes moeten het volgende plantseizoen vervangen worden door nieuwe, gezonde exemplaren. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om andere bomen, struiken of natuurelementen in de buurt van de te kappen bomen niet te beschadigen;
- Bij (her)beplanting dient de wettelijke perceelafstand gerespecteerd te worden;
- Indien bij de uitvoering tussen 1 maart en 1 juli nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield zouden worden, dient eerst contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos (aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be);
- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- Lot 4 wordt uit de verkaveling gesloten;
- Behoudens de bestaande constructies op lot 3 (Weiveld 70) en de te behouden bomen binnen de verkaveling dienen alle bestaande constructies verplicht verwijderd te worden. Dit geldt zowel voor ondergrondse als voor bovengrondse constructies. De loten dienen volledig bouwrijp gemaakt te worden;
- Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 mogen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren;
- Voor de onderdelen van de te slopen constructie(s) die niet worden hergebruikt geldt dat alle constructiedelen (eveneens de ondergrondse) dienen verwijderd te worden. Alle afbraakmaterialen en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en bij de sloopwerken moet het sloopafval gescheiden worden. Minimaal dienen de volgende secties gescheiden afgevoerd te worden: steenachtige materialen, gevaarlijke afvalstoffen (asbestcement) en elektroscroot (rookmelders, verlichtingsarmaturen, transfo's, verwarming- en of koelsystemen, etc.);
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen gecoördineerde voorschriften voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften zijn volgens de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling.	De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de kroonlijsthoogte en nokhoogte (toegevoegd)	Het maximale volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte (toegevoegd)

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
de nokhoogte wordt bepaald vanaf het niveau van de dorpel tot aan het middelpunt van de nok <i>(toegevoegd)</i>	De maximale nokhoogte bedraagt 12,50 meter. <i>(toegevoegd)</i> Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte tot een bouwdiepte van 12 meter ligt tussen 6,00 en 6,50 meter. Voorbij de bouwdiepte van 12 meter, de aanbouw, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50 meter. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, ter hoogte van de gemene perceelsgrens moet worden gevolgd langs de straatzijde. Het gabarit van de aanpalende bebouwing, of de eerst vergunde woning, moet worden gevolgd langs de straatzijde. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De keuze van dakvorm is vrij. De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. Gelet op de gebouwen in de nabije omgeving en het landelijk karakter, is een hellend dak verplicht. <i>(toegevoegd)</i>	De keuze van dakvorm (hellend of plat) is vrij tot op een bouwdiepte van 12 meter. Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°. Het dak van het hoofdgebouw is verplicht hellend. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. <i>(toegevoegd)</i> Over een breedte van 1/3 van de gevelbreedte mag er vooraan een dakkapel voorzien worden. Over een breedte van 2/3 van de gevelbreedte mag er achteraan een dakkapel voorzien worden. Telkens met minstens 1 meter vrije dakvlakruimte naast de dakkapel. <i>(toegevoegd)</i> De nok van het dak is evenwijdig met de voorgevel. <i>(toegevoegd)</i> Het gedeelte voorbij een bouwdiepte van 12 meter, wordt afgewerkt met een plat dak. Platte bedaking is verboden voor het hoofdgebouw. De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter. <i>(toegevoegd)</i> Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten.

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open en half-open bebouwing.	De woning wordt opgericht in halfopen (loten 2 en 3) of gesloten (lot 1) verband tegen de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten. <i>(gewijzigd)</i>

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.	De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken te worden in dergelijke materialen. <i>(toegevoegd)</i>

De materialen dienen in harmonie te zijn met elkaar, het materiaalgebruik dient gelijkaardig te zijn. Het voorzien van een gevel in crepi naast een gevel in gevelsteen kan bijvoorbeeld niet toegelaten worden. De eerste bouwer zal bepalend zijn voor de te gebruiken gevelmaterialen. *(toegevoegd)*
 Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan *(toegevoegd)*
 Lot 1: Wanneer de bebouwing te lot 1 zich zou voltrekken vooraleer een nieuwbouw te lot 3 wordt voorzien, dan moet de wachtgevel links afgewerkt worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen zodat deze niet de uitstraling van een klassieke wachtgevel kent. Dit totdat een nieuwbouw op lot 3 wordt voorzien. *(toegevoegd)*

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is ingetekend op het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet worden afgeweken.	De bouwlijnen werden vastgelegd op het verkavelingsplan gevoegd bij deze aanvraag. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. <i>(gewijzigd)</i> De vloerpeil van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen of het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen 50 cm en 10 cm boven de boordsteen voor gelijkvloerse vertrekken.

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	Het gebouw telt maximaal twee bouwlagen. Het inrichten van slaapkamers en/ of hobbykamers onder het hellende dak is wel toegestaan.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i>	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone van het hoofdgebouw of bijgebouw worden opgericht. <i>(toegevoegd)</i> Een garage, indien gewenst, kan inpandig in het hoofdvolume voorzien worden. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(gewijzigd)</i>

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
----------------------	----------------------

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op lot 3 blijft de bestaande woning voorlopig behouden. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig de vergunde verkavelingsvoorschriften en bijgevoegd inplantingsplan. <i>(gewijzigd)</i>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte <i>(gewijzigd)</i></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. <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Vrijstaande bijgebouwen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële of professionele activiteiten of andere gelijkaardige doeleinden <i>(toegevoegd)</i></p> <p>Lot 3: De bestaande woning en aanhorigheden te Weiveld 70 kan voorlopig behouden blijven. Bij herbouw zal de nieuwe woning moeten opgericht worden overeenkomstig deze nieuwe voorschriften en bijgevoegd verkavelingsplan. Aan de bestaande woning te Weiveld 70 en op het gehele lot 3 kunnen enkel vrijgestelde werken of niet-vergunningsplichtige werken (bv. onderhoudswerken zoals bepaald te art. 4.1.1, 9° VCRO) uitgevoerd worden. Behoudens voor het oprichten van een nieuwbouw conform deze verkaveling zijn zowel meldingsplichtige werken als vergunningsplichtige werken waarvoor de vrijstelling niet geldt op dit lot strikt verboden. Het is aldus niet mogelijk om deze woning uit te breiden of grondig te renoveren. <i>(toegevoegd)</i></p>

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen buiten de bouwzones worden beperkt. Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit- dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen).	Maximaal de helft van deze oppervlakte mag verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. KWS en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De verharding wordt verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i>

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar een groen karakter van de voortuinstroken. In de voortuinstroken wordt er eveneens gestreefd naar een open	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i>

geheel om de zichtbaarheid naar de aanliggende straat te bewaren. Daarom zijn er beperkingen voor de hoogte van afsluitingen en hagen. *(toegevoegd)*

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn. <i>(toegevoegd)</i>	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,80 meter. <i>(toegevoegd)</i> Andere constructies in de voortuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). <i>(toegevoegd)</i>	Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) zijn toegelaten met een maximale breedte van 1,50 meter. Daarbij zullen waterdoorlatende materialen worden gebruikt. <i>(toegevoegd)</i>

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen zijn beperkt toegelaten. Ondoorlatende verhardingen moeten zo veel mogelijk worden beperkt. Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 40m². Toegang tot het achterliggend bijgebouw mag verhard worden. Terrassen achter de woning en aansluitend ermee zijn toegelaten voor maximaal 30 m ² . De toegang tot het achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</i>

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	Het aanplanten van hoogstammige bomen is toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, poolhouse, sauna. Er kan geen woonfunctie toegestaan	Naast het hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegelaten dienstig als berging, poolhouse, sauna en/of tuinhuis. <i>(toegevoegd)</i>

worden in deze bijgebouwen. Om versnippering van de tuinzone tegen te gaan, wordt slechts één gebouw toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	Het bijgebouw wordt opgericht op minstens 5 meter achter de achtergevellijn en op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. <i>(toegevoegd)</i> Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m ² . Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5 meter indien met een hellend dak en 3 meter indien met een plat dak. De bijgebouwen van naast elkaar gelegen loten mogen worden gekoppeld op de perceelsgrens, mits onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars. <i>(toegevoegd)</i> Openlucht zwembaden moeten worden opgericht op min. 2 meter van de perceelsgrenzen en de privacy / veiligheid t.o.v. de andere percelen moet maximaal en te allen tijde gewaarborgd zijn. Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 40 m ² . <i>(toegevoegd)</i>
--	--

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>	Een afsluiting bestaande uit betonplaten is verboden. <i>(toegevoegd)</i>

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst voor de privacy. <i>(toegevoegd)</i>	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting maximum 0,80 meter. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten met een maximale hoogte van 2 meter. <i>(toegevoegd)</i> De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek. <i>(toegevoegd)</i>

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen specifieke voorschriften. Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>	Voor de inrichting van de tuinzone wordt verwezen naar het besluit tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. (vrijstellingsbesluit dd. 10.09.2010 en latere wijzigingen) Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het Agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de delingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - a) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college:

de algemeen directeur

Wouter Vermeiren

de burgemeester


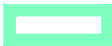

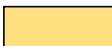


Geert Hermans

GEMEENTE BUGGENHOUT

1° Afdeling, sectie A nrs. 196G, 196H, 196m
en 196n

LEGENDE

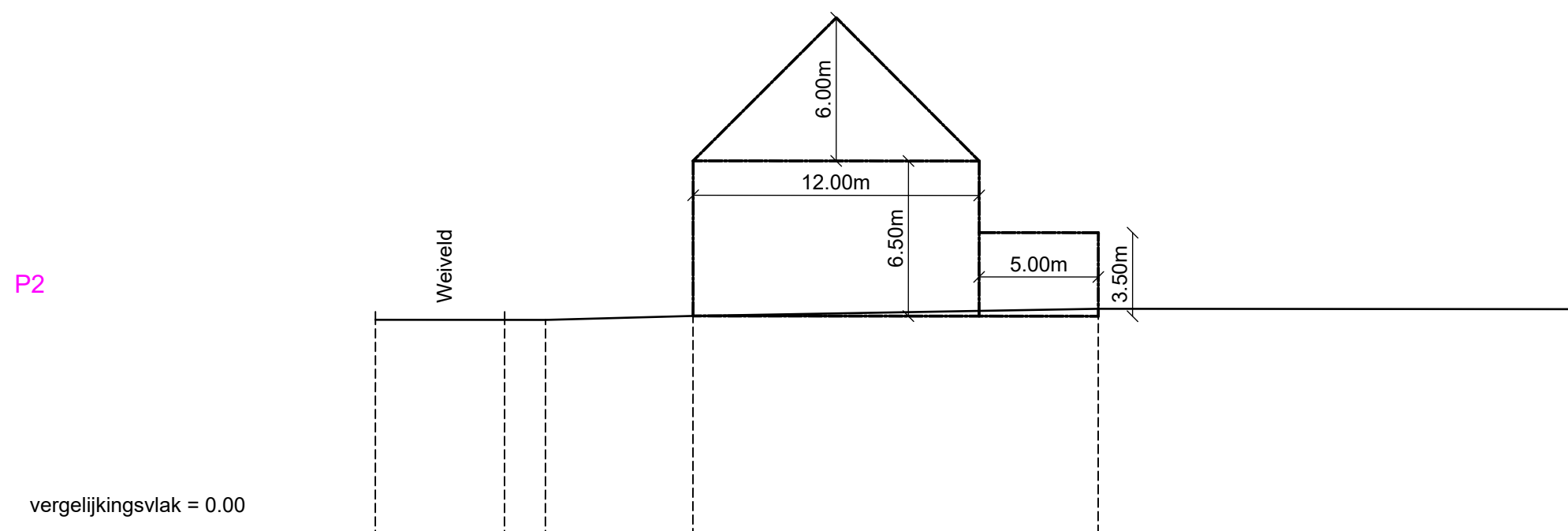
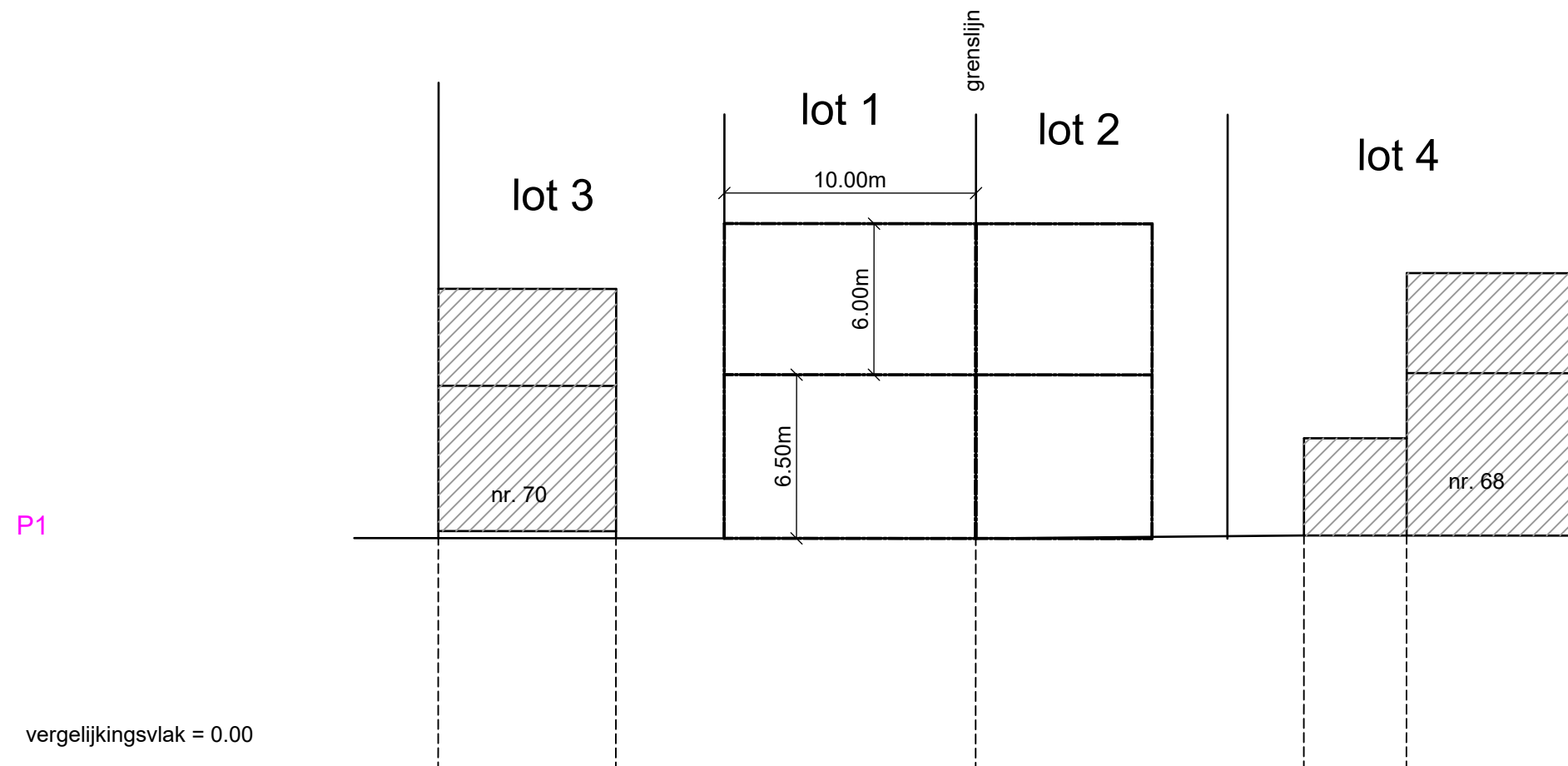
-  bestaande grenspaal
-  verlichtingspaal
-  hoogtepunt
-  waterslikker
-  straatkap water
-  toezichtspuit riolering
-  aanduiding foto's
-  afsluiting
-  te behouden boom
-  te rooien boom

-  af te breken gebouwen
-  te verkavelen goed
-  uitgesloten uit de verkaveling
-  bouwzone hoofdgebouw - twee verdiepingen
-  bouwzone aanbouw - één verdieping
-  voortuinstrook
-  inplanting garage
-  inplanting op lot 3 na afbraak woning

GEMEENTE BUGGENHOUT

PROFIELEN

1° Afdeling, sectie A nrs. 196G, 196H, 196m en 196n



GEMEENTE BUGGENHOUT

PLAN BESTAANDE TOESTAND

1° Afdeling, sectie A nrs. 196G, 196H, 196m en 196n

