

BESLUIT:

Artikel 1. Het college levert de **omgevingsvergunning** af aan de aanvrager mits voldaan wordt aan volgende gestelde **voorwaarden**:

- 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;
- Loten 3 en 4, dat niet als bebouwbaar loten zijn opgenomen in de verkavelingsaanvraag, wordt uit de verkaveling gesloten;
- Het advies, de opmerkingen en de voorwaarden van de groendienst moeten strikt worden gevolgd:
 - De coniferen haag op lot 5 wordt gerooid (zowel bovengronds als ondergronds verwijderd) door de verkavelaar alvorens de akte van kosteloze grondafstand wordt verleden.
 - Er wordt minstens 1 hoogstamboom per bebouwbaar lot aangeplant. De eigenaar kan zelf kiezen welke soort wordt aangeplant en waar deze hoogstamboom wordt aangeplant. De boom zal in volwassen toestand minstens 10 meter hoogte dienen te bereiken. De hoogstamboom dient binnen het jaar na finaliseren van de ruwbouw te worden aangeplant of, bij niet onmiddellijke bebouwing, binnen de 5 jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning.
- Nadat de coniferen haag op lot 5 werd gerooid door de verkavelaar wordt lot 5 kosteloos aan de gemeente Buggenhout overgedragen . Alvorens de verkaveling uitvoerbaar is dient de akte betreffende de kosteloze grondafstand verleden te worden. Alle kosten van deze kosteloze grondafstand (notaris, schattingsverslag, opmetingsplan, etc.) zijn ten laste van de verkavelaar;
- 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 oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op het maaiveldpeil. <i>(toegevoegd)</i>	De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 131,7 m ² .

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 woning wordt steeds volledig overgenomen. <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. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de zone tot een bouwdiepte van 12 meter en de aanbouw-zone voorbij de bouwdiepte van 12 meter. <i>(toegevoegd)</i>	Hoogte tussen dorpel woning thv maaiveld en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6.00m bij hellend dak en 6.50m bij plat dak. De maximale kroonlijsthoogte tot een bouwdiepte van 12 meter bedraagt 6,00 meter. Voorbij de bouwdiepte van 12 meter, de aanbouw, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,60 meter. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. Gelet op de gebouwen in de omgeving en het landelijk karakter, is een hellend dak verplicht. <i>(toegevoegd)</i>	Hellende daken (min 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten. Bij hellende daken zijn verspringende dakvlakken ter hoogte van de nok toegelaten. Oversteek van het dak bedraagt max 0,80 meter. Dakvlakramen zijn toegelaten: max 1/3 van de gevelbreedte en min 1,00 meter verwijderd van de zijgevels. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken. Dakkappen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkappen mogen niet breder zijn dan 3/4 van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot max. 1.60m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten. De dakvorm van de eerste woning waarvoor een bouwvergunning wordt afgeleverd dient gevolgd te worden. 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> De aanbouw achteraan wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3,60 meter. <i>(toegevoegd)</i> Platte bedaking is verboden voor het hoofdgebouw <i>(toegevoegd)</i>
--	--

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het type gebouw betreft de bouwtypologie. Er werd rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving. <i>(toegevoegd)</i>	Een eengezinswoning in halfopen verband met inbegrip van zorgwoningen.

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking, is beperkt tot de aanwending van kwaliteitsvolle materialen. <i>(toegevoegd)</i>	Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Zowel bakstenen als bepleistering zijn toegelaten. Hout, zink en aluminium zijn toegelaten op maximaal 30% van de gevel. Beplanking is ook toegelaten. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers is toegestaan. De materialen en het kleurgebruik 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 en de kleur. <i>(toegevoegd)</i>

1.1.H. INPLANTING

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

Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling. De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de minimale breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken. (toegevoegd)	De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter op het straatniveau en 12,00 meter op de verdieping voor beide loten. Lot 1: De maximale voorgevelbreedte bedraagt 8,78 meter voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 3,00 meter tot de linker perceelgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 16,15 meter uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. Lot 2: De maximale voorgevelbreedte bedraagt 8,78 meter voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 4,45 meter tot de rechter perceelgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 15,79 meter uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.
---	---

L.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. (toegevoegd)	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

L.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders of bergingen. (toegevoegd)	Een kelder onder de woning is toegelaten

L.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. (toegevoegd)	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone van het hoofdgebouw of bijgebouw worden opgericht. (toegevoegd)

L.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen zijn toegelaten. (toegevoegd)	De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.

	De toegang tot een achterliggend, vrijstaand bijgebouw mag verhard worden met een tuinpad met een maximale breedte van 1,50 meter in waterdoorlatende materialen. <i>(toegevoegd)</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
Aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming. <i>(toegevoegd)</i>	Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: • de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; • de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²; Een zorgwoning is ook toegelaten binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3^e van het totale bouwvolume. Vrijstaande bijgebouwen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële of professionele activiteiten of andere gelijkaardige doeleinden <i>(toegevoegd)</i> Een eventuele garage is verplicht inpandig in het hoofdvolume te voorzien. Gelet op het landelijke karakter van de omgeving wordt geen garage toegelaten in een vrijstaand bijgebouw. <i>(toegevoegd)</i>

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. <i>(toegevoegd)</i>	Minimaal 50 % van de achteruitbouwstrook wordt ingericht als permanente groene zone, m.a.w. kan geen dienst doen als autostandplaats. Maximaal 1/3^e van deze oppervlakte mag verhard worden. Deze verharding is dienstig

	als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. <i>(toegevoegd)</i> 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. Lot 2: De bomenrij aan de rechterzijde dient te allen tijde optimaal behouden te blijven. Het vellen van deze bomen is verboden. <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>	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>	Andere constructies in de zijtuinzone zijn verboden. <i>(toegevoegd)</i> Lot 2: De bomenrij aan de rechterzijde dient te allen tijde optimaal behouden te blijven. Het vellen van deze bomen is verboden. <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
Terrassen zijn toegelaten. <i>(toegevoegd)</i>	De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden. Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het aanleggen van een zwembad is toegelaten.

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon, ... <i>(toegevoegd)</i>	Lot 2: De bomenrij aan de rechterzijde dient te allen tijde optimaal behouden te blijven. Het vellen van deze bomen is verboden. <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 hoogstens 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> De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 meter achter de bouwzone. De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50 meter. Het bijgebouw dient zich op minstens 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te bevinden. Bijgebouwen van naast elkaar gelegen loten mogen worden gekoppeld op de perceelsgrens, mits onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars. <i>(toegevoegd)</i> De aanleg van een zwembad is toegelaten in de achtertuin waarbij de totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies niet

	meer dan 80 m ² mag bedragen. Het zwembad moet minstens 1 meter van de perceelsgrenzen verwijderd blijven, moet zich binnen een straal van 30 meter van de woning bevinden en mag niet in kwetsbaar gebied gelegen zijn.
--	---

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
Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>	Behoudens een normalisatie van het maaiveld worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan <i>(toegevoegd)</i>