

* 2 0 2 3 0 3 3 5 6 *



Notaris Henri VAN DEN BOSSCHE,
notarisvennootschap

Affligem 28
9255 Buggenhout

Lokaal bestuur Buggenhout

Gemeentehuis Nieuwstraat 2
B-9255 Buggenhout
Tel. 052 33 95 11 & fax 052 33 58 68
www.buggenhout.be
info@buggenhout.be

Dienst Omgeving

uw bericht van 2023-12-08
uw kenmerk
ons kenmerk

uw contactpersoon
telefoon
e-mail

Jessica Marcel
052 33 95 11
Jessica.Marcel@Buggenhout.be

Buggenhout, 2 januari 2024

Onderwerp: ATTEST – Art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex RO

Betreft: verkaveling V0930/1
Ligging: Nieuwstad te 9255 Buggenhout
Kadastraal: Afd. II, Sie. B, nr(s). 478 N, 492 D.
Aanvrager :

De bovenvermelde verkaveling werd goedgekeurd op 05/04/2022 onder de volgende **voorwaarden:**

- **De adviezen, 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;**
- **De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van Polder Vliet- en Zielbeek moeten strikt worden gevolgd;**
- **Lot W wordt 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 eigenaar;**
- **Vooraleer de twee knotwilgen te rooien en een heraanplant te voorzien op lot W moet de groenaanleg op lot W voorgelegd en besproken worden met de gemeentelijke groendienst. Na positief advies kan overgegaan worden tot de aanplant en kan na kosteloze grondafstand overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling. Dit advies wordt bekomen via veerle.debuyser@buggenhout.be;**
- **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:**

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30



* 2 0 2 3 0 3 3 5 6 *

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Voorafgaande beschouwingen : Voorwerp van de aanvraag

Het doen ontstaan van 3 loten bouwgrond (Loten 1, 2 en 3) allen bestemd voor de oprichting van een open gebouwde eengezinswoning

Lot W wordt uitgesloten uit de verkaveling en wordt bestemd om samen met de ontworpen weginfrastructuur opgenomen te worden in het openbaar domein van de voorliggende straat.

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De perceelsbreedte en vorm van het te verkavelen geheel laten, rekening houdend met zijn landelijke en stedenbouwkundige ligging, geen hogere bezettingsgraad toe. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd het aantal door de verkaveling bijkomend gegenereerde woonegelegenheden te beperken tot 3. 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<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;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningbijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdvolume</p>	<p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p>

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30



Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen is het verboden om er commerciële of professionele functies uit te oefenen (<i>toegevoegd</i>)
--	---

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt uit stedenbouwkundig oogpunt rekening houdend met de bestaande ligging en omgeving gekozen voor het bouwtype open bebouwing.	Open bebouwing waarbij de woningen worden ingeplant binnen de op het bestemmingsplan aangegeven maximale inplantingszone.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan in rood ingekleurde inplanting maakt de maximum grondbezetting uit.	<p>Maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt : 17.00m Maximum bouwdiepte op de verdieping : 12.00m Breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken : Minimum 3.5m (zie bestemmingsplan) Bouwlijn : zie bestemmingsplan</p> <p>Links van de bebouwing op lot 1 wordt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter als bouwvrije strook gehanteerd (<i>toegevoegd</i>)</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit gabarit past in het omgevende straatbeeld	<p>GABARIT</p> <ul style="list-style-type: none">Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (hoogte gemeten tussen bovenkant inkomdorpel en bovenkant goot of dakrand) bedraagt max. 6m20

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30



* 2 0 2 3 0 3 3 5 6 *

	<ul style="list-style-type: none">• De vloerpas der woningen wordt voorzien op : Lot 1 : 9.65 m TAW Lot 2 : 9.80 m TAW Lot 3 : 9.90 m TAW
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan DAKVORM De hoofdvolumes van de woningen worden afgewerkt met een plat of hellend dak. De gelijkvloerse aanbouwen worden afgewerkt met een plat dak. DAKHELLING Tussen 0° & 45°

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) aansluitend aan het hoofdgebouw

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het bestemmingsplan weergegeven inplantingszone der bijgebouwen maakt de maximum grondbezetting uit.	Cfr. de op het bestemmingsplan voorziene inplantingszones

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,20 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de lagere aanbouwen bedraagt 3.20m (vloerpas tot bovenkant kroonlijst). Idem voor het gekoppeld bouwvolume

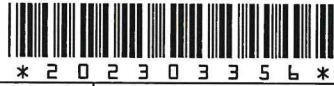
2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

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

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30



De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden..	Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
---	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt.	Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Het grondpeil van de tuin, mag worden genormaliseerd naar de voorziene vloerpeilen (vloerpas – 0.15m) van de op te richten woning tot op een afstand van 0.5m van de zijdelingse grens en tot 10m achterde woning. Zie hoogtepeilen op het bestemmingsplan

3.2. VERHARDINGEN (zie ook 2.3 hiervoor)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de voortuinstrook zijn de verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en garage.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De grote oppervlakte van de tuinzones laat voor alle loten toe van een afzonderlijke bergplaats te voorzien ; dit conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit van de vlaamse regering, laatst gewijzigd op 15.07.2016	Ingevolge hoofdstuk 2, Art. 2.1.11° vrijstellingsbesluit : De stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen : 11° Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen zullen verplicht dienen te voldoen aan . - Min. achteruitbouwzone t.o.v. de voorbouwlijn : 20.00m. - Alle gevels in volwaardige baksteenmaterialen of gelijkwaardig; De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per lot, met inbegrip van alle

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30



* 2 0 2 3 0 3 3 5 6 *

	bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.
--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgestelde tuinafsluitingen moeten voldoende privacy garanderen binnen de verkaveling.	AARD De straat en voortuinafsluitingen zullen max. 0.75m hoog zijn. Binnen de verkavelingen zullen de laterale grenzen kunnen worden afgesloten met een levende haag, al dan niet te plaatsen op de grens indien het een gemene haag betreft of met een stijlen en vlechtwerk, eventueel versterkt met maximum één betonplaat van 0.5m aan de grond.
Voortuinafsluitingen mogen de zichtbaarheid niet hinderen.	AFMETINGEN Hoogte tuinafsluitingen max. 1.8m

4. SAMENVOEGING VAN LOTEN:

Niet van toepassing

Van Farys kregen wij op 30/06/2022 een brief dat aan alle financiële verplichtingen voldaan werd.

Van Fluvius kregen wij op 04/08/2022 een brief dat aan alle financiële verplichtingen voldaan werd.



Er werden 3 bomen aangeplant, dit werd aangetoond a.d.h.v. foto's op 08/12/2023.

De opgelegde kosteloze grondafstand dient notarieel te worden verleden voor de akte stedenbouwkundige verdeling of uiterlijk te worden vevat in de akte stedenbouwkundige verdeling.

Nadat de kosteloze grondafstand notarieel werd vastgesteld kunnen de kavels vervreemd worden.



met vriendelijke groet

Getekend door Wim Kennes (Signature)
Getekend op 2024-01-04 15:08:22 +01:0
Reden ik keur dit document goed



Wim Kennes
Wnd. Algemeen directeur

Getekend door Geert Hermans (Signature)
Getekend op 2024-01-05 09:51:22 +01:0
Reden ik keur dit document goed



Geert Hermans
burgemeester

openingsuren gemeentehuis: ma-8.30-12.30, di-13.30-19, wo-8.30-12.30 en 13.30-16, do-7.30-12.30, vr 8.30-12.30