



Gemeente Boutersem
Neervelpsestraat 11
3370 Boutersem

Stedenbouwkundig attest

SA/2025/2
Datum CBS: 04/11/2025

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

**Vanderveken Nancy
Renaat Woutershof 4
3460 Bekkevoort**

Gegevens van het perceel

Bergstraat zn

Afdeling 4/Kerkom, sectie A, nummer 180 A

VERSLAG OA

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het onderzoeken van de mogelijkheid om het perceel te bebouwen met een vrijstaande eengezinswoning.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het perceel maakt noch deel uit van een A.P.A., noch van een B.P.A., noch van een verkaveling.

Het perceel ligt volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, in een woongebied met landelijk karakter.

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. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is voor het goed waarop de aanvraag betrekking heeft geen ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing.

Verordeningen en toetsing aan andere decreten

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd op 20 juli 2006, is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 inzake toegankelijkheid en wijzigingen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater.

De gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023 door de Vlaamse Regering.

Provinciale stedenbouwkundige verordening van 26-09-2023 met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 december 2012, is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant, met uitsluiting van artikel 3 van de verordening.

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Monumenten en landschappen

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet voorlopig of definitief beschermd als monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezicht, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd landschap, niet gelegen in een erfgoedlandschap, niet gelegen in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats, niet voorlopig of definitief beschermd als archeologische monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische zone en niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Omzendbrieven

De omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 zijn van toepassing.

2. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen een bocht van de Bergstraat en is momenteel onbebouwd.

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door zowel vrijstaande eengezinswoningen als achterliggend het open agrarisch landschap.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest werd ingediend om de mogelijkheid te onderzoeken om een vrijstaande eengezinswoning op te richten op het betreffende perceel.

Op vraag van de dienst Openbaar domein werd aan beide zijden van het hoekperceel een strook ingekleurd die, na een gemeenteraadsbeslissing, moeten overgedragen worden aan de gemeente om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.

De bouwzone wordt op 5m van de nieuwe rooilijn voorzien en op minimaal 3,54m van de nieuwe rooilijn op de hoek.

Gezien de beperkte diepte van het perceel, wordt ook de bouwzone beperkt tot op minimaal 10m van de achterste perceelgrens.

De toegang tot de woning wordt, zoals aangegeven op de ingediende plannen, wordt beperkt en ver genoeg van het kruispunt voorzien. Hier kunnen beperkt reliëfwijzigingen worden uitgevoerd om de woning toegankelijk te maken.

Op de ingediende profielen wordt aangegeven dat de vloerplas van de woning beperkt boven het niveau van de straat wordt voorzien. De woning kan maximaal bestaan uit twee volwaardige bouwlagen, al dan niet afgewerkt met een hellend of plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Niet van toepassing.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar(s)

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 24/09/2025 tot en met 23/10/2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

5. Adviezen

Gewestelijke omgevingsvergunningscommissie

Niet van toepassing.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie

Niet van toepassing.

Wettelijk verplichte adviezen op grond van artikel 4.7.16 VCRO

Volgens artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen verplichting om adviezen in te winnen.

Andere wettelijk verplichte adviezen

Niet van toepassing.

Facultatieve externe adviezen

Niets belet dat de administratieve overheid vrijblijvend het advies inwinnen van andere instanties.

Het gemeentebestuur heeft op 15/09/2025 aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij advies gevraagd. Deze instantie heeft laten weten geen advies te moeten uitbrengen.

Het gemeentebestuur heeft op 15/09/2025 aan Fluvius advies gevraagd. Deze instantie bracht volgend advies uit: "Het perceel is aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de Bergstraat (zijde Bergstraat met woningen nrs. 22 – 24) en ook op het bestaande elektriciteitsnet."

Het gemeentebestuur heeft op 15/09/2025 aan Wyre advies gevraagd. Deze instantie bracht volgend advies uit: "Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. "

Het gemeentebestuur heeft op 15/09/2025 aan de Watergroep advies gevraagd. Deze instantie bracht volgend advies uit:

"In goede orde hebben wij de aanvraag betreffende bovenvermeld project ontvangen via mail. Ik beschik echter niet over voldoende informatie om gunstig advies te kunnen verlenen in dit dossier. Dit stedenbouwkundig attest heeft enkel betrekking op het feit of er hoofdleiding aanwezig is op de locatie waarvoor dit attest werd aangevraagd.

Er kan niet gegarandeerd worden dat de te bouwen woning aansluitbaar zal zijn op het drinkwaternet, hiervoor dient de locatie van de watermeter te voldoen aan de voorwaarden van De Watergroep. Hierover kan dus pas worden beslist wanneer er plannen ter beschikking zijn, EN dit dossier aangevraagd werd in het omgevingsloket. Meer informatie over deze voorwaarden kan u terugvinden op onze website: Bouwen en verbouwen | De Watergroep. ADVIES: Er is hoofdleiding aanwezig. Adviezen worden enkel gegeven bij het aanvragen van een dossier in het omgevingsloket. "

Het gemeentebestuur heeft op 15/09/2025 aan Proximus advies gevraagd.

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."

Advies van de Gemeenteraad

Artikel 8 van het Gemeentewegen decreet van 3 mei 2019 stelt de niemand een gemeenteweg kan aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaan de goedkeuring van de gemeenteraad.

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het aanleggen van gemeentewegen. Bij de effectieve aanvraag zal het dossier wel aan de gemeenteraad worden voorgelegd inzake de stroken die kosteloos aan de gemeente moeten afgestaan worden.

Advies van de GECORO

Volgens artikel 4.7.16, §3 kunnen het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijk omgevingsambtenaar beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de GECORO. Daarnaast kan de GECORO op grond van artikel 1.3.3, §2 VCRO steeds op eigen initiatief advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gemeentelijk omgevingsambtenaar hebben om een advies van de GECORO verzocht. De GECORO heeft evenmin op eigen initiatief advies gegeven, opmerkingen gemaakt of voorstellen gedaan.

Interne adviezen

De aanvraag werd intern voorgelegd aan de dienst Openbaar domein. In samenspraak met deze dienst werd op de plannen aangegeven welke stroken dienen afgestaan te worden aan de gemeente. De effectieve beslissing door de gemeenteraad inzake deze stroken zal worden opgelegd in een latere aanvraag tot omgevingsvergunning.

6. Project-M.E.R.

Niet van toepassing.

7. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het aanleggen van gemeentewegen. Bij de effectieve aanvraag zal het dossier wel aan de gemeenteraad worden voorgelegd inzake de stroken die kosteloos aan de gemeente moeten afgestaan worden.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijk omgevingsambtenaar

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

a) Planologische toets

De aanvraag voldoet aan de planologische voorschriften van de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

b) Wegenis

Volgens artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Bergstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

c) Watertoets (decreet Integraal Waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het voorliggend project ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Deze beoordeling kan worden bijgestuurd bij de effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning met gedetailleerde plannen.

d) M.E.R.-screening

Niet van toepassing.

e) Natuurtoets

Natuurwetgeving

Volgens artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient de bevoegde overheid er zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Er zijn geen aanwijzingen dat op het terrein vegetaties of kleine landschapselementen voorkomen waarvoor de wijziging verboden is of aan een vergunning is onderworpen op grond van artikel 7 of 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Er zijn geen aanwijzingen van het voorkomen van beschermde dier- of plantensoorten van bijlage II of III van het Soortenbesluit (voor andere soorten is de bescherming ondergeschikt aan de planologische bestemming).

De aanvraag is gelegen op ongeveer:

- 400m van het VEN-gebied De Velpevallei (gen 534 | ID 271)
- 265m van de percelen ingekleurd op de Natura 2000 Habitatkaart als "Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei"

Bos

De aanvraag is niet gelegen in een bos.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Er is op grond van artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet geen verplichting om een archeologienota aan het dossier toe te voegen.

g) Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

h) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

i) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

j) Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

k) Milieuaspecten

Lucht

Niet van toepassing.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

Niet van toepassing.

Geluid en trillingen

Niet van toepassing.

Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Een latere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordening hemelwater.

Afvalstoffen

Niet van toepassing.

Energie

Niet van toepassing.

Grondwater

Niet van toepassing.

Externe veiligheid

Niet van toepassing.

Interne veiligheid

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Bestralingen

Niet van toepassing.

Best beschikbare technieken

Globaal kan gesteld worden dat de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

1) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Ruimtelijk rendement

Het ruimtelijk rendement van de omgeving is zo goed als gekend. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

Het doel is om de opvulling van een restperceel in een straat die overwegend bebouwd is toe te laten. Hierdoor zal de noodzaak van het aansnijden van bijkomende ruimte verminderen. Dit project voldoet hieraan.

Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag betreft het onderzoeken van de mogelijkheid voor het bebouwen van het perceel met een vrijstaande eengezinswoning en is functioneel inpasbaar bij de bestaande woningen in de straat. De aanvraag doet geen afbreuk aan het achterliggende agrarisch gebied.

Mobiliteitsimpact

Een eengezinswoning heeft een beperkte impact op de plaatselijke mobiliteit. De effectieve impact zal beoordeeld worden op basis van de detailplannen bij een latere aanvraag tot omgevingsvergunning.

Schaal

De schaal van het stedenbouwkundig attest blijft beperkt tot één perceel voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Gezien de beperkte diepte en configuratie van het perceel, zal ook de bouwzone beperkt worden in diepte. De bouwzone is gezien de breedte van het perceel, voldoende ruim.

Visueel-vormelijke elementen

De ingediende summiere profielen geven aan dat er woning mogelijk is met twee volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een hellend of plat dak.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

De inplanting van de vloerpas van de woning wordt boven het niveau van de voorliggende straat voorzien. Reliëfwijzigingen dienen zich te beperken voor het aanleggen van de toegang tot de woning en eventueel voor een terrasverharding aansluitend bij de woning. De effectieve wijzigingen zullen beoordeeld worden op basis van gedetailleerde plannen bij de latere omgevingsvergunning.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Buiten de gebruikelijke aspecten van hinder die met de uitvoer van de werken gepaard kunnen gaan, wordt er geen verdere hinder verwacht.

m) Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 24/09/2025 tot en met 23/10/2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

n) Bespreking adviezen

Niet van toepassing.

ADVIES

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om een gunstig stedenbouwkundig attest te verlenen onder volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- het reglement betreffende de gemeentelijke belasting op inname van het openbaar domein in acht te nemen (indien van toepassing);
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- de richtlijnen ter bescherming van het grondwater strikt na te leven;
- de aanbevolen kleurcode van de V.M.M. voor de buizen van de riolering te respecteren (deze is terug te vinden in de publicatie 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' op volgende link <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>);
- het decreet van 10 maart 2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- het naleven van de gewestelijke en provinciale verordening hemelwater;
- niettegenstaande een omgevingsvergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;

- bomen mogen niet geveld worden tijdens het broedseizoen dat loopt van 15 maart tot en met 15 juli.
- het politiereglement dient nageleefd te worden. In het bijzonder maar niet beperkend:
 - Artikel 4.2 De vrije doorgang van de voetgangers, waar de nodige ruimte bestaat, mag niet minder dan 1,5m bedragen;
 - Artikel 8.3 Hagen en heesters mogen langsheen de openbare weg, gelijkgrondse berm of voetpad, aan de kruispunten, onoverzichtelijke bochten en op de plaats waar het noodzakelijk is, niet hoger zijn dan 1,2m zodat zij het zicht voor het verkeer niet kunnen hinderen.
- deze toestemming stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn;
- TITEL IX/1. Elektromobiliteit ingevolge het Energiebesluit (dd. 09/1/2021) is van toepassing voor het voorzien van de nodige laafrouteinfrastructuur;
- naleving van het werfcharter dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd: <https://www.boutersem.be/charter-werftransport>;
- de riolering dient conform de richtlijnen van Fluvius te worden aangesloten: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/aansluiting-voorwaarden-reglementen-tarieven> ;

Specifieke voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van Proximus, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Wyre, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de Watergroep, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorgestelde voorschriften worden gevolgd mits volgende voorschriften in acht te nemen voor zover ze strijdig zijn met de voorgestelde voorschriften:
 - de woning mag bestaan uit maximaal twee bovengrondse niveaus, al dan niet afgewerkt met een hellend dak.
 - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m ten opzichte van de nulpas van de woning bij een hellend dak, en maximaal 6,50m indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak.
 - dakoversteken bedragen maximaal 50cm
 - dakuitbouwen mogen niet breder zijn dan 2/3 van de betreffende gevel en dienen minimaal 1m achteruit te springen ten opzichte van alle gevels.
 - de maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,5 meter.
 - voor de toegestane afsluitingen wordt er verwezen naar het vrijstellingsbesluit
 - alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin hebben samen een oppervlakte van maximaal 40m², gezien de beperkte perceeloppervlakte.
 - alle overdekte constructies hebben samen een oppervlakte van maximaal 40m², gezien de beperkte perceeloppervlakte.
 - er worden geen constructies of gebouwen toegelaten in de linker bouwvrije zijstrook noch in de voortuinstroken, behoudens de noodzakelijke toegangen tot de woning en eventueel een autostaanplaats (hoekperceel).
- bij de effectieve aanvraag zal het dossier aan de gemeenteraad worden voorgelegd inzake de stroken die kosteloos aan de gemeente moeten afgestaan worden, zoals reeds opgetekend in de ingediende plannen;
- reliëfwijzigingen dienen zich te beperken voor het aanleggen van de toegang tot de woning en eventueel voor een terrasverharding aansluitend bij de woning. De effectieve reliëfwijzigingen zullen beoordeeld worden op basis van gedetailleerde plannen bij de latere omgevingsvergunning;
- volgende voorwaarde zal steeds worden opgelegd bij een latere aanvraag tot omgevingsvergunning: bij de woning dient binnen het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de datum waarop de woning winddicht is, een inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant.

Besluit: GUNSTIG met voorwaarden

Algemene voorwaarden:

- het reglement betreffende de gemeentelijke belasting op inname van het openbaar domein in acht te nemen (indien van toepassing);
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- de richtlijnen ter bescherming van het grondwater strikt na te leven;
- de aanbevolen kleurcode van de V.M.M. voor de buizen van de riolering te respecteren (deze is terug te vinden in de publicatie 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' op volgende link <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>);
- het decreet van 10 maart 2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- het naleven van de gewestelijke en provinciale verordening hemelwater;
- niettegenstaande een omgevingsvergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;
- bomen mogen niet geveld worden tijdens het broedseizoen dat loopt van 15 maart tot en met 15 juli.
- het politiereglement dient nageleefd te worden. In het bijzonder maar niet beperkend:
 - Artikel 4.2 De vrije doorgang van de voetgangers, waar de nodige ruimte bestaat, mag niet minder dan 1,5m bedragen;
 - Artikel 8.3 Hagen en heesters mogen langsheen de openbare weg, gelijkgrondse berm of voetpad, aan de kruispunten, onoverzichtelijke bochten en op de plaats waar het noodzakelijk is, niet hoger zijn dan 1,2m zodat zij het zicht voor het verkeer niet kunnen hinderen.
- deze toestemming stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn;
- TITEL IX/1. Elektromobiliteit ingevolge het Energiebesluit (dd. 09/1/2021) is van toepassing voor het voorzien van de nodige laafroute;
- naleving van het werfcharter dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd: <https://www.boutersem.be/charter-werftransport>;
- de riolering dient conform de richtlijnen van Fluvius te worden aangesloten: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/aansluiting-voorwaarden-reglementen-tarieven> ;

Specifieke voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van Proximus, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Wyre, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de Watergroep, ontvangen naar aanleiding van deze aanvraag, worden stipt nageleefd;
- de voorgestelde voorschriften worden gevolgd mits volgende voorschriften in acht te nemen voor zover ze strijdig zijn met de voorgestelde voorschriften:
 - de woning mag bestaan uit maximaal twee bovengrondse niveaus, al dan niet afgewerkt met een hellend dak.
 - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m ten opzichte van de nulpas van de woning bij een hellend dak, en maximaal 6,50m indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak.
 - dakoversteken bedragen maximaal 50cm
 - dakuitbouwen mogen niet breder zijn dan 2/3 van de betreffende gevel en dienen minimaal 1m achteruit te springen ten opzichte van alle gevels.
 - de maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,5 meter.

- voor de toegestane afsluitingen wordt er verwezen naar het vrijstellingsbesluit
 - alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin hebben samen een oppervlakte van maximaal 40m², gezien de beperkte perceeloppervlakte.
 - alle overdekte constructies hebben samen een oppervlakte van maximaal 40m², gezien de beperkte perceeloppervlakte.
 - er worden geen constructies of gebouwen toegelaten in de linker bouwvrije zijstrook noch in de voortuinstroken, behoudens de noodzakelijke toegangen tot de woning en eventueel een autostaanplaats (hoekperceel).
- bij de effectieve aanvraag zal het dossier aan de gemeenteraad worden voorgelegd inzake de stroken die kosteloos aan de gemeente moeten afgestaan worden, zoals reeds opgetekend in de ingediende plannen;
 - reliëfwijzigingen dienen zich te beperken voor het aanleggen van de toegang tot de woning en eventueel voor een terrasverharding aansluitend bij de woning. De effectieve reliëfwijzigingen zullen beoordeeld worden op basis van gedetailleerde plannen bij de latere omgevingsvergunning;
 - volgende voorwaarde zal steeds worden opgelegd bij een latere aanvraag tot omgevingsvergunning: bij de woning dient binnen het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de datum waarop de woning winddicht is, een inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant.

Boutersem, 04/11/2025

Namens het college:

Elektronisch ondertekend op
7/11/2025 door Marleen De Coster,
algemeen directeur

Marleen De Coster
Algemeen Directeur.



Elektronisch ondertekend op
5/11/2025 door Glenn Van Rillaer,
burgemeester

Glenn Van Rillaer
Burgemeester

