



Uittreksel uit het register der beraadslagingen
Van het SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 25 mei 2021

Aanwezig: Eddy Soetewey, Burgemeester wvd.;
Bart Van der Velde, Ellen Brits, Schepenen;
Anne Troch, Schepen - voorzitter BCSD;
Veerle Poelmans, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Tom De Vries, Burgemeester
Afwezig: Tom Caluwaerts, Schepen

Beslissing omgevingsvergunningsaanvraag - verkaveling Potaardestraat nr. 083/80



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket	OMV_2021004182
Referentie gemeente	083/080
Projectnaam	verkaveling Potaardestraat nr. 083/080
Ligging	Afdeling 11030, sectie C, perceel 295R

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 25/05/2021 HET VOLGENDE BESLIST:

Vergunning wordt verleend aan de aanvraag tot verkaveling van het goed, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- Lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Fluxys moeten strikt worden nageleefd.

De gevraagde kap van bomen en dempen van een gracht wordt geweigerd.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket

(<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of na afspraak met de dienst vergunningen van de gemeente tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van .

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:



1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2021004182;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2021004182" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.



Omgevingsloketnummer: OMV_2021004182

Dossiernummer: 083/080

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

De aanvraag ingediend door Jo Bridts wonende te Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem, werd ingediend op 27/01/2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26/02/2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, kadastraal bekend: Afdeling 11030, sectie C, perceel 295R. Het betreft een aanvraag tot verkaveling Potaardestraat nr. 083/080.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleende op 11/05/2021 een Gedeeltelijk gunstig advies aan de aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit verslag.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot omgevingsvergunning voor verkaveling Potaardestraat nr. 083/080

Type handelingen: verkavelen van gronden

De aanvraag is gelegen in de Potaardestraat, in een kleine wooncluster tussen het groengebied Walenhoek en het bedrijventerrein Krekelenberg. Het goed is gelegen op de hoek van de oude Potaardestraat en de nieuwe Potaardestraat die verbinding maakt naar de Tunnelweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen bebouwde kleinschalige woonkuster met overwegend eengezinswoning in gesloten bebouwing aan weerszijde van de (oude) Potaardestraat. Achter het goed ligt het bedrijventerrein Krekelberg, met aan beide zijden van de (nieuwe) Potaardestraat grootschalige bedrijfsbebouwing. Tussen het goed en de bedrijfsbebouwing is er een brede groenbuffer. Het goed is grotendeels braakliggend met enkele hoogstammige bomen. Het perceel loopt deels achter bestaande aanpalende bebouwing. Op dat stuk van het perceel staat nog een bijgebouwtje dat aansluit op een aanpalende achterbouw. Het perceel rechts is bebouwd met bakstenen garages in de gevellijn van de bebouwing langs de (oude) Potaardestraat met daarachter nog een garage/bijgebouw dat aansluit tegen het te verkavelen goed. Links bevindt zich de nieuwe Potaardestraat met aanpalende bedrijfsbebouwing.

De aanvraag betreft de verkaveling van een goed in 3 delen, waarvan 2 loten voorzien voor woonbebouwing. Loten 1 en 2 zijn voorzien voor bebouwing met eengezinswoningen, waarmee de bestaande bebouwingsrij van gesloten bebouwing wordt afgewerkt tot aan de nieuwe Potaardestraat. Het linker lot (lot 1), op de hoek van de oude en nieuwe Potaardestraat is 9m breed met een oppervlakte van ca. 315m², voorzien voor halfopenbebouwing als afwerking van de bebouwingsrij. Het hoofdvolume met voorgevel op de rooilijn van de oude Potaardestraat is max. 6m breed. In de resterende 3m-strook t.o.v. de nieuwe Potaardestraat kan een gelijkvloerse aanbouw worden gebouwd tot tegen de rooilijn van de nieuwe Potaardestraat. Deze aanbouw ligt op min. 5m teruggetrokken van de rooilijn van de oude Potaardestraat. Het rechter lot (lot 2) is 6m50 breed met een oppervlakte van ca. 233m², voorzien voor gesloten bebouwing. De bouwvolumes zijn max. 17m diep. De tuindiepte achter de bouwstrook bedraagt 18m. Lot 3 betreft de rest van het goed dat zich



achter aanpalende bebouwing bevindt. Voor dit gedeelte blijft een uitweg van 1m50 behouden achter de nieuw gecreëerde bouwkavels naar de nieuwe Potaardestraat. Lot 3 bevindt zich in een tuinstrook en is niet bedoeld voor (woon-)bebouwing, en wordt uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag omvat tevens het rooien van een 16-tal bomen (berken en wilgen) en het dempen van een (deel van een) voormalige gracht tussen de bomen. De bomen en gracht bevinden zich in de tuinzone van lot 2. Er werd een boscompensatievoorstel aan de aanvraag toegevoegd met een compensatie d.m.v. een (financiële) bosbehoudsbijdrage.

2. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Krekelenberg II, goedgekeurd op: 07/06/2006

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan Krekelenberg II.

3. Verordeningen

///

4. Historiek

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 1957/00037, bouwen van een autobergplaats - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning bijzondere procedure: 2016/21, afbraak van een loods en aanhorigheden langsheen de Potaardestraat - Vergund

Aanvulling historiek

///

5. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 08/03/2021 t.e.m. 06/04/2021.

Er werden 0 bezwaren ingediend.

6. Adviezen

Op 01/03/2021 werd advies gevraagd aan agentschap voor natuur en bos - adviezen en vergunningen antwerpen.

Op 01/03/2021 werd advies gevraagd aan fluvius system operator - fluvius.

Op 01/03/2021 werd advies gevraagd aan pidpa - riolering.

Op 01/03/2021 werd advies gevraagd aan pidpa - distributie leidingen.

Op 01/03/2021 werd advies gevraagd aan fluxys belgium - infoworks@fluxys.com.

7. Project-MER

De aanvraag heeft geen betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er dient derhalve geen milieueffectrapport te worden opgesteld voor de aanvraag.

Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en ligt niet in of aansluitend bij een kwetsbaar



gebied. Er worden derhalve per definitie geen significante milieueffecten verwacht ten gevolge van het verkavelingsproject.

8. Archeologienota

De aanvraag valt niet onder de projecten waarvoor volgens het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient te worden opgemaakt.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De verkavelingsaanvraag is in overeenstemming met de bestemmingen die zijn vastgesteld in het PRUP Krekelenberg II.

De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP werden overgenomen en verstrengd door:

- het toevoegen van algemene bepalingen rond beeldkwaliteit, duurzaamheid, reliëfwijzigingen, dakuitbouwen, uitsprongen uit het gevelvlak, dakvlakvensters, wachtgevels;
- het toevoegen van de tekst 'De bouwvolumes dienen een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels'.

Op volgende punten werd er afgeweken van de voorschriften van het PRUP:

- Voor wat betreft de inplanting van het hoofdgebouw kan er beperkt worden afgeweken van de inplanting op de verplichte voorgevelbouwlijn. Er kan in beperkte mate ingesprongen worden t.o.v. de voorbouwlijn. De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.
- Het inplanten van een tuinhuis slechts toe te laten vanaf 10 m uit de maximale achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw, en niet meer aanpalend aan de woning.
- De hoekwoning is voorzien als een halfopen bebouwing. In de zijtuinstrook kan een gelijkvloers volume gebouwd worden dat zowel kan ingericht worden als een autobergplaats/carport en/of als woonruimte.
- Op de hoek van de Potaardestraat moet de hoogte van de erfscheiding beperkt/of worden tot

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Deze afwijkingen kunnen verantwoord worden als beperkte afwijkingen. Het betreft afwijkingen die qua volumetrie, architectuur, en verkeersveiligheid die zorgen voor een betere inpassing in de omgeving, rekening houdend met de hoekligging en afwerking van het gesloten bouwlint. De afwijkingen raken niet aan de doelstellingen en uitgangspunten van het PRUP.

Rekening houdend met art.4.4.1 van de VCRO betreft het vergunbare afwijkingen

Wegenis

De aanvraag houdt geen aanleg van nieuwe wegenis in.

De aanvraag is afgestemd op het rooilijnplan voor de (nieuwe) Potaardestraat, goedgekeurd bij M.B. dd. 08/08/2011.



Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan een watertoets.

Het voorliggende verkavelingsproject houdt geen aanleg van wegenis in. De aanvraag wordt niet wordt getroffen door de gewestelijke hemelwaterverordening. De latere bebouwing zal de nodige maatregelen moeten woren voorzien inzake hergebruik en infiltratie van hemelwater, overeenkomstig de hemelwaterverordening. Het goed is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt.

Natuurtoets

De aanvraag houdt geen vergunningsplichtige vegetatiewijzigingen in en veroorzaakt geen onherstelbare schade aan natuurwaarden.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag houdt geen wijziging of sloop van beschermd erfgoed of inventariserfgoed in.

Mobiliteit

De aanvraag houdt geen sterk verkeersgenererend project in.

Toegankelijkheidstoets

De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

De aanvraag houdt geen wijziging van scheidingsmuren in.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Bespreking openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 08/03/2021 tot 06/04/2021.

Resultaat: er werden 0 bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van agentschap voor natuur en bos - adviezen en vergunningen antwerpen afgeleverd op 01/03/2021 is geen advies

Het advies van fluvius system operator - fluvius werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van pidpa - riolering afgeleverd op 16/04/2021 is volledig gunstig

Het advies van pidpa - distributie leidingen afgeleverd op 22/03/2021 is volledig gunstig

Het advies van fluxys belgium - infoworks@fluxys.com afgeleverd op 16/03/2021 is volledig gunstig

Opmerkingen adviezen:



Er werd advies gevraagd aan Agentschap Natuur en Bos n.a.v. het boscompensatievoorstel. Het agentschap heeft laten weten dat de bomen geen onderdeel uitmaken van een bos en er daarom geen boscompensatieplicht is.

In het advies van Fluxys wordt gewezen op de nabijheid van optische vezelkabels in de onmiddellijke nabijheid van het project. Tijdens de werken (bijvoorbeeld aan riolering/huisaansluiting) dient men tijdig en voldoende proefsleuven te (laten) graven zodanig dat onze installaties tijdens de werken niet beschadigd. Er wordt een gunstig advies verleend mits de bepaling inzake wettelijke erfdiensbaarheden en de algemene en specifieke voorschriften en veiligheidsmaatregelen worden gerespecteerd.

Goede ruimtelijke ordening

Uit artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de volgende beginselen: functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Hierover kan het volgende worden gesteld:

De aanvraag neemt de voorschriften van het PRUP Krekelberg II nagenoeg integraal over. Deze voorschriften worden geacht de aspecten van de goede ruimtelijke in te houden.

De aanvraag verfijnd deze voorschriften m.b.t. beeldkwaliteit, duurzaamheid, reliëfwijzigingen, dakuitbouwen, uitsprongen uit het gevelvlak, dakvlakvensters, wachtgevels, architectuur en het materiaalgebruik, welke een aanvulling zijn op de voorschriften van het PRUP die passen binnen de heterogeen bebouwde omgeving en de goede ruimtelijke ordening in algemene zin ten goede komen.

De verkavelingsvoorschriften wijken in beperkte mate af van de voorschriften van het PRUP wat betreft de mogelijkheid tot beperkte insprongen t.o.v. de verplichte voorgevellijn, de inplanting van een tuinhuis, de beperkingen qua bouwhoogte en voorgevellijn in de 3m-strook t.o.v. de nieuwe Potaardestraat en de hoogte van de erfscheiding op de hoek van de Potaardestraat. Deze afwijkingen doen geen afbreuk aan de doelstellingen en stedenbouwkundige opzet van het PRUP en houden als het ware een verfijning in van de voorschriften van het PRUP i.f.v. afwerking van de gesloten bouwrij en een betere inpassing van bebouwing op het hoekperceel qua volumetrie en verkeersveiligheid. Deze beperkte afwijkingen hebben dus net de goede ruimtelijke ordening als doel.

De aanvraag omvat het kappen van bomen en dempen van een gracht. Deze bevinden zich in de tuinzone van lot 2, buiten de bebouwbare zone. De kap is niet onderhevig aan een boscompensatieplicht. De kap van de bestaande bomen en het dempen van de gracht zijn niet absoluut noodzakelijk om de verkaveling te kunnen realiseren. Ze kunnen een meerwaarde hebben voor toekomstige bouwers/bewoners van het kavel. Pas bij een concrete vergunningsaanvraag voor bebouwing en inrichting van het kavel, kan beter worden ingeschat of de bomen en gracht te behouden en integreren, of te compenseren zijn in de tuinaanleg. Als groenelementen hebben ze immers een - weliswaar beperkte - ecologische functie en meerwaarde voor de omgevingskwaliteit.

Besluit



Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag tot verkaveling van het goed, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- Lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Fluxys moeten strikt worden nageleefd.

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag voor het kappen van bomen en dempen van een gracht, omdat dit de goede ruimtelijke ordening - in afwachting van een concreet bebouwingsproject - in het gedrang brengt.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 25/05/2021

- 1) De aanvraag ingediend door Jo Bridts wonende te Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem, wordt vergund voor wat betreft het verkavelen van gronden. De kap van bomen en dempen van een gracht wordt geweigerd.

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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 inkenninstelling van de stopzetting.

§ 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 gedeeltes, 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, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde; 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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 indelingslijst.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

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 beroepsindieners;
- 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;
 - 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.



INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 18/05/2021 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

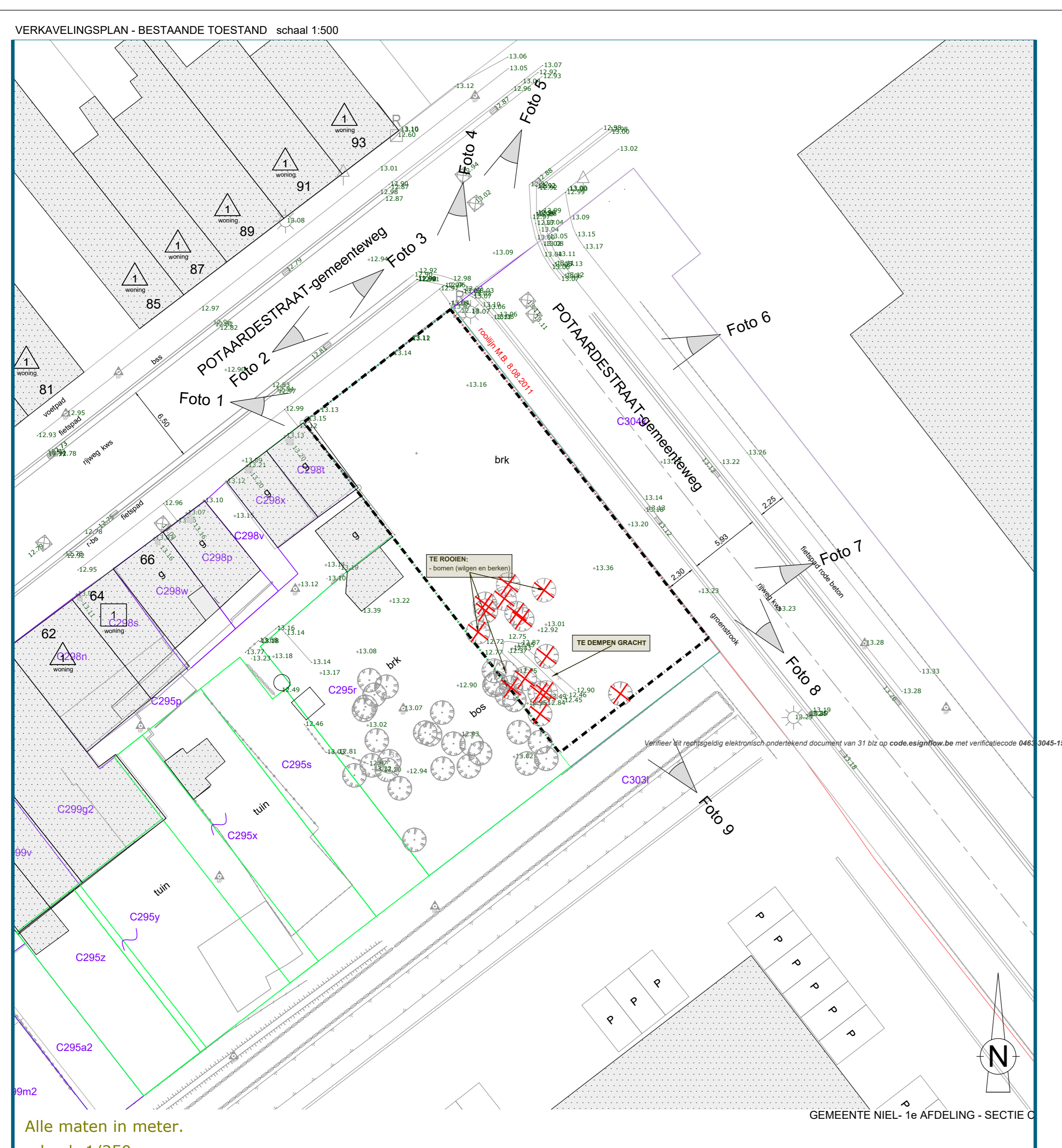
Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

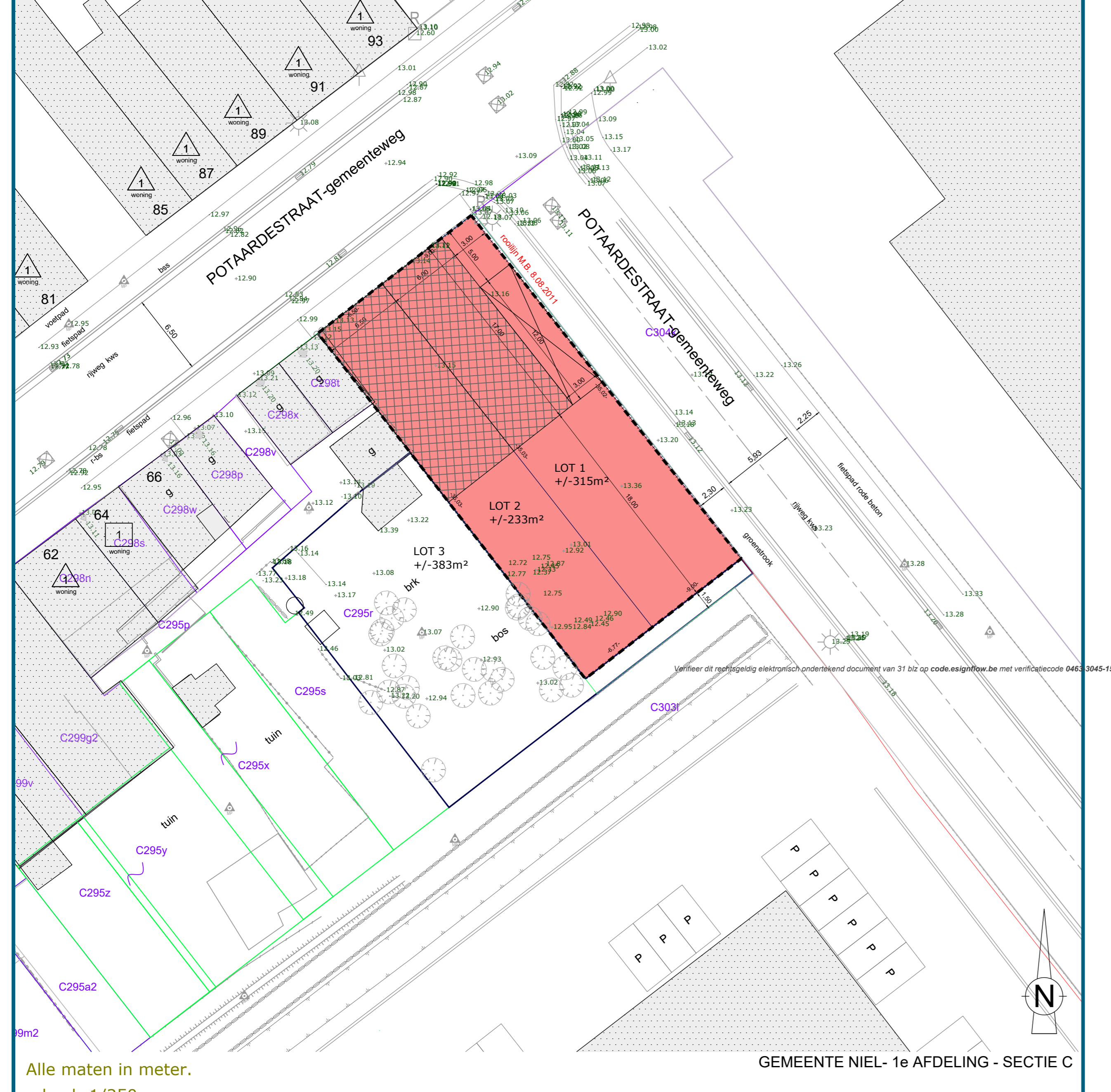
Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Namens het college van burgemeester en schepenen:



Alle maten in meter.
 schaal: 1/250

GEMEENTE NIEUW-DE AFDDELING - SECTIE C



Gemeente Niel

Verkaveling "Potaardestraat"

Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier NIEZ008

Januari 2021



Provincie: Antwerpen

Gemeente Niel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Niel
Dorpsstraat 26
2845 Niel
Tel. : 03/451.11.10

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer NIEZ008
Opgemaakt: 11.01.2021
Aangepast:

E. Symens
Ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	3
0.1. Begrenzing verkaveling.....	3
0.2. Terminologie	3
Algemeen geldende voorschriften	5
Beeldkwaliteit.....	5
Reliëfwijzigingen	5
Dakuitbouwen en dakinsnijdingen	5
Uitsprongen uit het gevelvlak	6
Dakvlakvensters	6
Wachtgevels	6
Duurzaamheid	7
Artikel 1: Zone voor aaneengesloten bebouwing	8
Bijlage: lijst streekeigen heesters en bomen.....	13

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Begrenzing verkaveling

De verkaveling bestaat uit de loten 1 en 2. Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

0.2. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bestaande kadastrale perceel of een ontworpen kavel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Carpport:

Een overkapte parkeerplaats met minimaal 3 open zijden. Een uitzondering hierop kan toegelaten worden indien aan een derde zijde een berging wordt aangebouwd of wanneer een zijde samenvalt met een perceelsgrens of de grens met een tuin.

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouwmateriaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Dakbasis:

denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

Detailhandel/kleinhandel:

Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Eéngesinswoning:

een gebouw dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Halfopen bebouwing

bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels;

Kroonlijsthoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Nokhoogte:

Een nok is de horizontale snijlijn van 2 dakvlakken. De nokhoogte wordt gemeten tussen het straatniveau (maaiveld) en de bovenkant van de nok.

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Voorgevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één of meer gezinnen;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

Algemeen geldende voorschriften

Beeldkwaliteit

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Ook bij het al dan niet plaatsen van technische (energiebesparende) installaties dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van het straatbeeld.	Installaties Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen en dergelijke) zijn toegelaten op het schuine dakvlak. Op platte daken zijn energiebesparende installaties toegestaan voor zover max. 1 m boven de dakrand uitsteken..

Reliëfwijzigingen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Dakuitbouwen en dakinsnijdingen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Dakuitbouwen/dakinsnijdingen zijn toegelaten op het achterste dakvlak op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none">- De breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken gevelbreedte, met

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>een maximum breedte van 2 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze op minimaal 1 m van de zijperceelsgrens of vrijstaande zijgevel gesitueerd zijn. - De hoogte niet meer bedraagt dan de helft van de dakhoogte.

Uitsprongen uit het gevelvlak

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten die maximaal 0,50 m uitkraagt boven het openbaar domein en die op minimum 1m van elke scheimuur is gesitueerd. Gemeten vanaf het voetpad moet de vrije hoogte onder de uitbouwen minimum 2,5 m bedragen.</p>

Dakvlakvensters

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Aan de voor- en achtergevel zijn dakvlakvensters toegelaten op minimum 1m afstand van de scheidingmuur en van de vrijstaande gevel.</p>

Wachtgevels

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Indien de achterbouwlijn van de woningen niet op elkaar aansluit, dient een</p>	<p>Bij nieuwbouw of herbouw mag de keuze voor de bebouwingstypologie er niet toe leiden dat onafgewerkte situaties zoals wachtgevels worden bestendigd.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
afgewerkte situatie te ontstaan.	De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met een gelijkaardig gevelmateriaal en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende. Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.

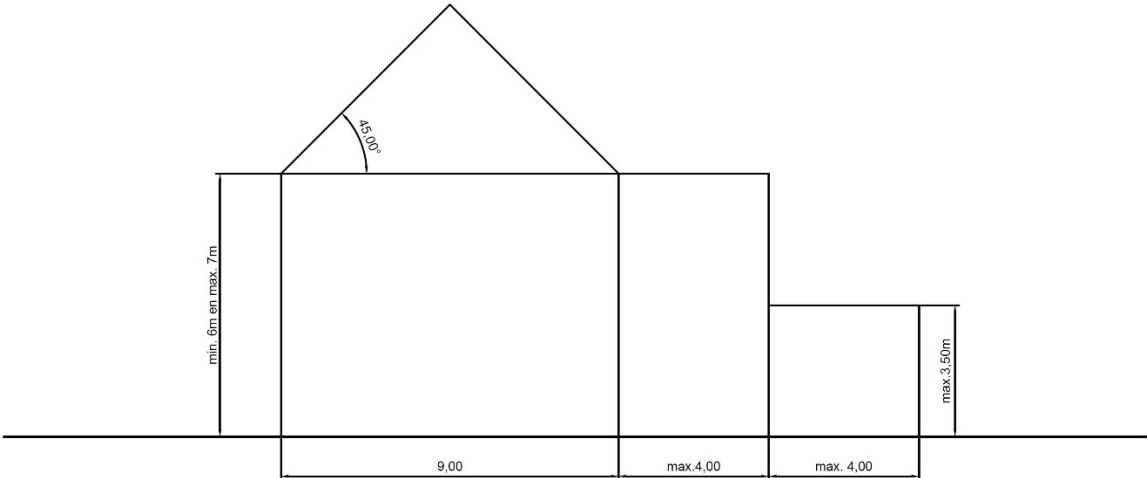
Duurzaamheid

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bij het bouwen moet een rationeel energieverbruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, vermijden koudebruggen, doelmatig en gezond isoleren), het gebruik van passieve zonne-energie (optimale oriëntatie van warmtebehoevende ruimtes), het gebruik van energiebronnen met kleine milieulast of hernieuwbare bronnen en energiebesparende toestellen en technieken.</p> <p>Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal gebruik van hemelwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale infiltratie van hemelwater en via zuinig waterverbruik.</p> <p>Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden. Deze zijn gemaakt van (bijna) onuitputtelijke natuurlijke grondstoffen van plantaardige, dierlijke en/of minerale oorsprong. Ze bevatten geen of zo weinig mogelijk chemische toevoegstoffen en belasten het milieu zo min mogelijk waardoor ze ook onschadelijk zijn voor de gezondheid.</p>

Artikel 1: Zone voor aaneengesloten bebouwing

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<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.</p>	<p>1. Bestemming De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. Zorgwoningen zijn tevens toegestaan.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p>	<p>2. Inrichting</p> <p>2.1 hoofdgebouwen</p> <p>2.1.1 inplanting hoofdgebouwen</p> <p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de zone voor aaneengesloten bebouwing aangeduid op het verkavelingsplan, met de voorgevel op de verplichte voorgevelbouwlijn aangeduid op het verkavelingsplan. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen t.o.v. de voorbouwlijn.</p> <p>De achtergevel wordt opgericht op max.17m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De vrijstaande zijgevels worden, evenals de voorgevels, volledig afgewerkt.</p> <p>De niet bebouwde delen worden ingericht als tuin.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>2.1 2 Afmetingen van de hoofdgebouwen:</p> <p>– Voorgeschreven profiel:</p> 

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

<p>Voor de woningen wordt een harmonische verschijningsvorm nagestreefd.</p>	<p>2.1.3 architectuur en materiaalgebruik</p> <p>De bouwvolumes dienen een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p>De <i>dakbedekking</i> moet inzake kleur in harmonie zijn met deze der bebouwde omgeving en inzonderheid met deze der naastliggende gebouwen. Zij zal bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel, niet-verglaasde pannen of daktegels met een rode tot bruin-rode of een donkergrijze tot zwarte kleur • ofwel, rechthoekige leien met een donkergrijze tot zwarte kleur, in horizontale rijen geplaatst. <p>Voor alle <i>gevels</i> gelden volgende materiaalopties:</p> <p>Gevelsteen: Gebakken gevelsteen waarvan de kleur in harmonie is met de kleursfeer van het straatbeeld. Verglaasde gevelsteen is slechts toegelaten als decoratief element in de gevelopbouw.</p> <p>Natuursteen: Parementen in natuursteen moeten uitgevoerd worden in rechthoekig verband. Kunststeen is slechts toegelaten indien deze een witte of een blauwe hardsteenkleur vertoont.</p> <p>Beton-en metaalconstructies: Zichtbaar blijvende onderdelen van beton-en of metaalconstructies dienen behandeld of beschilderd te worden in een kleur die harmonieert met de omgeving. Betonconstructies mogen echter hun natuurkleur behouden.</p> <p>Prefab- en /of kunststofmaterialen: geprefabriceerde bouwelementen en bouwonderdelen en/of bouwmaterialen in kunststof zijn toegelaten voor zover ze duurzaam zijn en wat vorm en kleur betreft, in harmonie zijn met de omgeving. Bouwonderdelen en/of bouwmaterialen in kunststof zijn enkel toegelaten als vulmateriaal in de gevelconstructie.</p>
--	---

Beploistering en schildering: bepleistering en schildering der gevels is verboden.
Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van in het oog springende materialen, bekledingen, schrijnwerken, beglazingen en schilderijen zijn niet toegelaten.

Blinde gevels, zichtbaar van op de openbare weg, zijn niet toegelaten. Het gebruik van zichtbaar verwerkte snelbouwsteen is verboden.

Afwijkingsregel: afwijking kan verleend worden aan de voorgaande bepalingen, voor wat betreft de aard, vorm en kleur van de dak- en gevelmaterialen, doch enkel op voorwaarde dat de eventuele afwijking een technische of visuele verbetering van de woning en/of woonomgeving betekent.

2.2 Indicatieve aanduiding gelijkvloers bouwvolume

Dit bouwvolume kan gebruikt worden als autobergplaats/carport of als woonruimte.

Plaatsing

- Binnen de op plan aangeduide zone

Afmetingen

- kroonlijsthoogte: 3 m

Materialen

- Gevelmaterialen: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en met de aanpalende gebouwen;
- Dakvorm: plat dak.

2.3 bijgebouwen

In de achtertuin is één tuinhuis toegelaten met een oppervlakte van max. 10m², een kroonlijsthoogte van max. 2,5 m en een plat of hellend dak met een helling tussen 45° en 60°.

Het tuinhuis wordt ingeplant op minimum 10 m uit de maximale achtergevelbouwlijn van de woning.

Het tuinhuisje dient uitgevoerd te worden in duurzame, constructief en esthetisch verantwoorde materialen die inzake aard, kleur en textuur harmonisch geïntegreerd worden in de groene omgeving. Houten constructies zijn toegelaten indien het hout

verduurzaamd is en brandveilig gemaakt is.

2.4 Niet bebouwde perceelsdelen

Delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing worden aangelegd als tuin met aanplantingen in volle grond. Kunstgras is verboden.

Maximum 25% van de niet bebouwde zone mag verhard worden voor terrassen, opritten en tuinpaden (incl. de noodzakelijke toegangen naar de autostalplaats en voordeur). Alle verhardingen gebeuren met waterdoorlatende materialen, met uitzondering van terrassen, voor zover ze afwateren op het eigen perceel.

Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan volgende voorwaarden:

1. Op de rooilijn: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een max. hoogte van 2 m. In functie van het behoud van de zichtbaarheid op het kruispunt Potaardestraat-Potaardestraat is de hoogte van de erfscheiding over een afstand van 3m vanaf het kruispunt te beperken tot max. 1m.
2. Op de zij- en achterperceelgrenzen: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een hoogte van max. 2 m.

Erfscheidingsen in betonplaten en houten panelen zijn verboden.

Structurele beplantingen van hagen en hoogstammige bomen, moeten gebeuren met streekeigen beplanting.

Bijlage: lijst streekeigen heesters en bomen

Acer campestre	veldesdoorn of spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kampernoelie
Lonicera xylosteum	rode kampernoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes nigrum	zwarte bes
Ribes rubrum	aalbes
Rosa canina	hondsroos
Rosa rubiginosa	eglantier
Salix alba	schietwilg
Salix aurita	geoorde wilg
Salix caprea	waterwilg of boswilg
Salix cenirea	grauwe wilg
Salix fragilis	kraakwilg
Salix purpurea	bittere wilg
Salix viminalis	katwilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep

Ulmus minor
Viburnum opulus

gewone of gladde iep of veldiep
gelderse roos

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 1/06/2021 om
19:30:45 (GMT+02:00) door Eddy Josée
Soetewey, Burgemeester, waarnemend



Elektronisch ondertekend op 4/06/2021 om
09:29:18 (GMT+02:00) door Veerle Poelmans,
Algemeen directeur