

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager.

## **Besluit**

---

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN **14 SEPTEMBER 2020** HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door Landmeters-En Studiebureau Van Opstal bvba inzake het verkavelen van een bebouwde eigendom in 5 percelen bouwgrond voor halfopen en gesloten bebouwing + het slopen van bestaande bebouwing en het rooien van bomen, gelegen te Baardegem-Dorp 18-20, 9310 Baardegem met als kadastrale omschrijving BAARDEGEM, 9de AFD, sectie C, nummers 378K, 378H, 378L te vergunnen.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

### **Voorwaarden met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften**

De in de aanvraag voorgestelde verkavelingsvoorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5 worden als volgt aangepast:

#### **1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

##### **1.1. Openbaar domein**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

##### **1.2. Wegen**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

##### **1.3. Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

##### **1.4. Nutsvoorzieningen**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

##### **1.5. Gemeenschappelijke delen**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

##### **1.6. Andere**

Toelichting	Voorschrift
<b><i>Niet van toepassing.</i></b>	<b><i>Niet van toepassing.</i></b>

#### **2. FUNCTIES EN VOORSCHRIFTEN VOOR (GROEPEN VAN) KAVELS**

##### **2.1. Functies voor (groepen van) kavels**

Loten 1, 2, 3, 4 en 5      Wonen > Eengezinswoning

## **2.2. Voorschriften voor (groepen van) kavels**

### 2.2.1. Gebouw

#### 2.2.1.1. Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
<b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	<b>Oppervlakte zoals weergegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand.</b>

#### 2.2.1.2. Volume

Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de wegas v.d. voorliggende weg. Het bestaande maaiveld is vrij gelijkliggend.	Vloerpeil van 30 cm boven de as van de voorliggende weg. Het referentiepeil wordt genomen t.h.v. het midden van het bouwblok van lot 2 voor de loten 1 tot en met 3 en t.h.v. de kavelgrens tussen de loten 4 en 5 voor deze woningen. Met deze hoogte wordt er rekening gehouden met het huidige maaiveld over het volledige perceel en de aanpalende percelen.

#### 2.2.1.3. Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
<b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	<b>Zie punten 2.2.1.4. en 2.2.1.5. .</b>

#### 2.2.1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>De hoogte wordt gemeten tussen het <del>normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel</del> <b>vloerpeil</b> en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.</p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>Loten 1-3</del> <b>1, 2 en 3:</b> Verplicht <b>6 à 6,50 m</b> tot een diepte van 9 meter uit de voorgevel (<b>hoofdbouw</b>), <b>en</b> maximaal 6,50 m voor de diepte tussen 9 m en 12 m uit de voorgevel (<b>achterbouw</b>).</p> <p><del>Loten 4-5:</del> Verplicht <b>6 à 6,50 m</b> tot een diepte van 8 m uit de voorgevel (<b>hoofdbouw</b>) en maximaal 3,5 m meter voor de overige diepte van het bouwblok (<b>achterbouw</b>).</p> <p><b>Lot 5: Verplicht 6 à 6,50 m</b> Voor lot 5 wordt de kroonlijsthoogte van 6,50 m beperkt tot een breedte van 11 m vanaf de kavelgrens met lot 4 (<b>hoofdbouw</b>). De overige breedte (<b>zijbouw</b>) heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m.</p> <p>De kroonlijsthoogten dienen voor de halfopen bebouwingen verplicht gevolgd te worden langsheen de perceelsgrenzen die aansluiten op de aanpalende bouwblokken. Voor de overige breedte langs de laterale bouwvrije stroken kan er afgeweken worden van de verplichte kroonlijsthoogte voor eventuele aanbouwen/garage/carport.</p> <p><b>De hoofdbouw van de woningen dienen per groep (loten 1, 2 en 3 enerzijds en loten 4 en 5 anderzijds) qua kroonlijsthoogte vooraan op elkaar aan te sluiten (eerste bouwer per groep is hierbij bepalend). Dit geldt niet voor:</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Het deel van de hoofdbouw op de loten 1 en 3 op minimaal 5 m afstand van de grens met het tussenliggende lot 2. Voor dit deel is ook een kroonlijst lager dan 6 m mogelijk;</b></li> <li>- <b>Het deel van de hoofdbouw op de loten 4 en 5 op minimaal 7 m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Voor dit deel is ook een kroonlijst lager dan 6 m mogelijk.</b></li> </ul>
--	--

#### 2.2.1.5. Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>De dakvorm van de loten wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige halfopen en gesloten bebouwingen.</p> <p><b>Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p>Hoofdgebouw tot een diepte van 8,00 m (voor loten 4 en 5) of 9,00 m (voor loten 1 tot 3) uit de voorgevelbouwlijn: zadeldak met een helling = 45° of plat dak. De noklijn bij een zadeldak dient evenwijdig te zijn met de rooilijn van de voorliggende openbare weg. De dakvorm wordt bepaald door de 1<sup>ste</sup> bouwer binnen de verkaveling. De 2<sup>de</sup> bouwer dient de gekozen dakvorm strikt te volgen.</p> <p>Dieper dan 8 meter / 9 meter uit de voorgevel tot de maximale bouwdiepte: enkel platte daken.</p> <p>Voor lot 5 is het hellend dak beperkt tot de breedte van 11 m vanaf de kavelgrens met lot 4. De overige breedte heeft enkel een plat dak.</p> <p><b><u>Loten 1, 2 en 3: Zadeldak of plat dak tot een diepte van 9 m uit de voorgevel (hoofdbouw) en enkel een plat dak voor de diepte tussen 9 m en 12 m uit de voorgevel (achterbouw).</u></b></p> <p><b><u>Lot 4: Zadeldak of plat dak tot een diepte van 8 m uit de voorgevel (hoofdbouw) en enkel een plat dak voor de overige diepte van het bouwblok (achterbouw).</u></b></p> <p><b><u>Lot 5: Zadeldak of plat dak tot een breedte van 11 m vanaf de grens met lot 4 (hoofdbouw). Enkel een plat dak voor de overige breedte (zijbouw).</u></b></p> <p><b><i>In geval van een zadeldak [1] zijn de hellingen gelegen tussen 35 en 45° en [2] ligt de nok evenwijdig met de voorbouwlijn.</i></b></p> <p><b><i>Bij een zadeldak zijn de dakkapellen mogelijk mits de volgende voorwaarden:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaats van oprichting: <b>dakvlak aan de straatzijde (voor loten 1, 2 en 3 kant Blokvelddstraat en voor loten 4 en 5 kant Baardegem-Dorp) en op 0,60 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de perceelgrens.</b></li> <li>- Afmetingen: maximumbreedte 1/3 van de gevelbreedte <b>van het dakvlak.</b></li> <li>- Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de hoogte mag niet meer bedragen dan de helft van de dakhoogte van het <b>de</b> hoofdgebouw.</li> </ul>

	<p>De dakvormen dienen voor de halfopen bebouwingen verplicht gevolgd te worden langsheen de perceelsgrenzen die aansluiten op de aanpalende bouwblokken. De aanbouwen die opgericht worden binnen het bouwblok langs de laterale bouwvrije stroken, kunnen afwijken van de verplichte dakvorm. De aanbouwen kunnen afgewerkt worden met hellende daken met een helling tussen 25° en 45° of platte daken.</p> <p><b>De hoofdbouw van de woningen dienen per groep (loten 1, 2 en 3 enerzijds en loten 4 en 5 anderzijds) te beschikken over éénzelfde dakvorm en helling voorste dakvlak (eerste bouwer per groep is hierbij bepalend). Dit geldt niet voor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Het deel van de hoofdbouw op de loten 1 en 3 op minimaal 5 m afstand van de grens met het tussenliggende lot 2.</b></li> <li>- <b>Het deel van de hoofdbouw op de loten 4 en 5 op minimaal 7 m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</b></li> </ul> <p><b>Zonnepanelen of zonnecollectoren zijn toegelaten. Op een plat dak op minimaal 1 m boven de dakrand en op een zadeldak geïntegreerd in de dakvlakken.</b></p>
--	---

#### 2.2.1.6. Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p>In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming i.d. omgeving v.h. projectgebied.</p> <p><b>Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</b></p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.</p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen en diensten. Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen.</p> <p>De zorgwoningen 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>Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel <b><u>Binnen de woning zijn functies complementair aan het wonen,</u></b> zoals kantoorfunctie, vrij beroep; <b>en</b> dienstverlening; ambacht,... zijn toegelaten, mits aan alle <b>de volgende</b> vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van <del>75</del> <b>50</b> vierkante meter;</li> <li>- De beroepsactiviteit <b>complementaire functie</b> genereert weinig of geen verkeer.</li> </ul>

### 2.2.1.7. Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.

### 2.2.1.8. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>De loten hebben een bouwlijn welke gebaseerd is op deze van de aanpalende bebouwingen en de voorschriften van Agenschap Wegen en Verkeer. Deze bouwlijn ligt op 5,00 m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg achter <b>de erfdienstbaarheidsstrook van 1 m langsheen de Blokveldstraat</b> en op <b>minimaal 8,00 m</b> uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg Baardegem-Dorp. De perceelsgrenzen tussen de loten bouwgrond worden loodrecht genomen op <b>de grens met de erfdienstbaarheidsstrook van 1 m (Blokveldstraat) of de rooilijn (Baardegem-Dorp)</b>. De bouwlijn wordt loodrecht op de kavelgrenzen <b>tussen enerzijds de loten 1, 2 en 3 en anderzijds de loten 4 en 5</b> geplaatst.</p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p>Op het <b>gewijzigd</b> verkavelingsplan <b>nieuwe toestand</b> wordt de zone voor het hoofgebouw <b>bebouwing</b> vastgesteld:</p> <p><b>Loten 1, 2 en 3:</b> De diepte is maximaal 12,00 m op het gelijkvloers en op de verdieping (<b>gemeten vanaf de voorbouwlijn</b>). Breedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zoals bepaald door de laterale bouwvrije stroken van <del>minimaal 3,00 m</del> tussen de perceelsgrens en het nieuwe bouwblok <b>de zone voor bebouwing. De breedte van deze laterale bouwvrije stroken bedraagt 8 m voor lot 1 en minimaal 3,15 m voor lot 3.</b></li> <li>- Voor lot 2 dient de volledige perceelsbreedte verplicht gevolgd te worden zoals aangeduid op het <b>gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand verplicht bebouwd te worden.</b></li> </ul> <p><b>Loten 4 en 5:</b> De diepte is maximaal 11,00 m op het gelijkvloers en maximaal 8,00 m op de verdieping (<b>gemeten vanaf de voorbouwlijn</b>). Breedte: zoals bepaald door de laterale bouwvrije diepte <b>strook</b> van minimaal <del>3,00</del> <b>4,67 m</b> tussen de perceelsgrens en het nieuwe bouwblok <b>de zone voor bebouwing.</b></p> <p><b>Lot 5:</b> <b>De diepte is maximaal 8,00 m op het gelijkvloers en op de verdieping (gemeten vanaf de voorbouwlijn).</b> <del>Voor lot 5 wordt de breedte op de verdieping beperkt tot 11,00 m vanaf de perceelsgrens met lot 4.</del> <b>De breedte is maximaal 15,00 m op het gelijkvloers en maximaal 11,00 m op de verdieping (gemeten vanaf de grens met lot 4.</b></p> <p>Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het <b>gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand</b> aangeduide maximale bebouwbare zone. <b>De voorgevel dient voorzien op de voorbouwlijn zoals vastgelegd op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand.</b></p>

#### 2.2.1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bouwlagen bovengronds.

#### 2.2.1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan.

#### 2.2.1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	<b>Een veranda en/of carport moet worden voorzien binnen de zone voor bebouwing zoals aangegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand. Hierbij dienen de voorschriften inzake volume (punt 2.2.1.2.), nokhoogte (punt 2.2.1.3.), kroonlijsthoogte (punt 2.2.1.4.), dakuitvoering (punt 2.2.1.5.), inplanting (punt 2.2.1.8.) en aantal bouwlagen (punt 2.2.1.9.) nageleefd te worden. Een eventuele carport dient te worden voorzien ter hoogte van de 'zone voor inpandige garage'. De aanduiding van deze 'zone voor inpandige garage' op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand is indicatief. De carport dient wel aan te sluiten op de oprit.</b>

#### 2.2.1.12. Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Per lot is een terrasverharding van maximum 30 m <sup>2</sup> aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten. <b>Enkel voor lot 5 is een terrasverharding ook mogelijk aansluitend aan de rechter zijgevel van de woning. De oppervlakte van alle terrasverhardingen op lot 5 blijft evenwel beperkt tot 30 m<sup>2</sup>.</b>

#### 2.2.1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
<b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	<b>Niet toegelaten.</b>

#### 2.2.1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.  <b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	<b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b> Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. <b>WARMTEPOMP</b> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens

	<p>toegestaan om in de tuinzone een dieptebooring uit te voeren voor een warmtepomp.</p> <p><b>Elke woning dient verplicht te beschikken over (minimaal) één autostaanplaats op het eigen terrein. Deze wordt voorzien in de voortuinstrook (oprit) en/of geïntegreerd in het gebouw (inpanidige garage).</b></p> <p><b>Bij de inplanting van de oprit kan maximaal 0,5 m worden afgeweken van de 'zone voor oprit' zoals aangeduid op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand. De aanduiding van de 'zone voor inpanidige garage' op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand is indicatief. De inpanidige garage dient wel aan te sluiten op de oprit.</b></p>
--	---

## 2.2.2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### 2.2.2.1. Voortuinstrook

#### 2.2.2.1.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>In de voortuinstrook - gericht naar de Blokveldstraat - zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.</p> <p>In de voortuinstrook van de woningen langs Baardegem Dorp dient de oprit naar de woningen gekoppeld te worden opgericht.</p> <p><b>De voortuinstrook is expliciet aangegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand. De erfdienstbaarheidszone van 1 m langsheen de Blokveldstraat maakt geen deel uit van deze voortuinstrook.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Tussen de rooilijn en bouwlijn mag de voortuin verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.</del></p> <p><del>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De opritten van lot 4 en lot 5 liggen gebundeld aan de onderlinge perceelsgrens.</del></p> <p><b>De verhardingen in de voortuinstrook blijven beperkt tot [1] een oprit met een maximale breedte van 3 m en [2] een (tuin)pad naar de voordeur en/of (voor de loten 1, 3, 4 en 5) zijtuin met een maximale breedte van 1,5 m. Bij de inplanting van de oprit kan maximaal 0,5 m worden afgeweken van de 'zone voor oprit' zoals aangeduid op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand.</b></p> <p><b>Buiten deze toegangen dienen de loten structureel gescheiden te worden van het openbaar domein (loten 4 en 5) of de erfdienstbaarheidszone (loten 1, 2 en 3). Zie hieromtrent punt 2.2.2.4. .</b></p> <p><del>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</del></p> <p><b>Alle verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen. Hiervan kan enkel voor het (tuin)pad naar de voordeur en/of zijtuin afgeweken worden, mits afwatering naar het belendend groen voor rechtstreekse infiltratie in de bodem. Afwatering naar het openbaar domein wordt niet toegelaten.</b></p>

#### 2.2.2.1.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p><b>De voortuinstrook is expliciet aangegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand. De erfdiensbaarheidszone van 1 m langsheen de Blokvelstraat maakt geen deel uit van deze voortuinstrook.</b></p>	<p>Het onverharde deel van de <del>niet-bebouwde oppervlakte</del> <b>voortuinstrook</b> wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.</p>

#### 2.2.2.1.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p><b>De voortuinstrook is expliciet aangegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand. De erfdiensbaarheidszone van 1 m langsheen de Blokvelstraat maakt geen deel uit van deze voortuinstrook.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><b>Constructies zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.</b></p>

#### 2.2.2.2. Zijtuinstrook

##### 2.2.2.2.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.</p> <p><b>De zijtuinstrook is het deel van de tuinzone zijdelings de woning op de loten 1, 3, 4 en 5.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</del></p> <p><b>De verhardingen in de zijtuinstrook blijven beperkt tot een (tuin)pad met een maximale breedte van 1,5 m. Op lot 5 is eveneens een terras (zie punt 2.2.1.12.) mogelijk.</b></p> <p><del>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</del></p> <p><b>Deze verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal. Hiervan kan enkel afgeweken worden, mits afwatering naar het belendend groen voor rechtstreekse infiltratie in de bodem.</b></p>

##### 2.2.2.2.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p><b>De zijtuinstrook is het deel van de tuinzone zijdelings de woning op de loten 1, 3, 4 en 5.</b></p>	<p>Het onverharde deel van de <del>niet-bebouwde oppervlakte</del> <b>zijtuinstrook</b> wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.</p>

##### 2.2.2.2.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p><b>De zijtuinstrook is het deel van de tuinzone zijdelings de woning op de loten 1, 3, 4 en 5.</b></p>	<p><b>Constructies zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</b></p>

<b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b>	
--	--

### 2.2.2.3. Achtertuinstrook

#### 2.2.2.3.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.</p> <p><b>De achtertuinstrook is het deel van de tuinzone achter de woning.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</del></p> <p><b>De verhardingen in de achtertuinstrook blijven beperkt tot een terras (zie punt 2.2.1.12.) en tuinpaden.</b></p> <p><del>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.</del></p> <p><b>Alle verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen. Hiervan kan enkel afgeweken worden, mits afwatering naar het belendend groen voor rechtstreekse infiltratie in de bodem.</b></p>

#### 2.2.2.3.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p><b>De achtertuinstrook is het deel van de tuinzone achter de woning.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p>Het onverharde deel van de niet bebouwde oppervlakte <b>achtertuinstrook</b> wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.</p>

#### 2.2.2.3.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk en vandaag wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit omdat daar gedefinieerd wordt wat een beperkte constructie is.</p> <p><b>De achtertuinstrook is het deel van de tuinzone achter de woning.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>Hier wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventueel latere wijzigingen betreffende de tuinconstructies welke mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning.</del></p> <p><del>In tegenstelling tot het bovenvermelde besluit wordt er een maximumoppervlakte opgelegd voor de tuinconstructies. De oppervlakte wordt beperkt tot 10% van de totale oppervlakte.</del></p> <p><del>De materialen mogen dezelfde zijn als die van het hoofdgebouw. Plat dak of hellend dak met een maximumhelling van 45°.</del></p>

	<p>Bouwhoogte 3,00 m gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen.</p> <p><b>Eén losstaand bijgebouw is toegelaten waarvan de oppervlakte maximaal 10 % bedraagt van de totale oppervlakte van de achtertuinstrook. Deze constructie heeft een maximale hoogte van 3 m en wordt ingeplant op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Een inplanting op minder dan 1 m van de perceelsgrenzen is eveneens mogelijk mits akkoord van de eigenaar(s) van het/de betrokken perce(e)l(en). Voor lot 1 dient het bijgebouw eveneens minimaal 8 m afstand te houden ten opzichte van de weg Baardegem-dorp.</b></p>
--	---

#### 2.2.2.4. Afsluitingen op de perceelsgrens

##### 2.2.2.4.1. Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><del>De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder omgevingsvergunning zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.</del></p> <p><b>De perceelsgrenzen en de grens met de erfdienstbaarheidszone van 1 m (voor wat betreft de loten 1, 2 en 3 kant Blokvelddstraat) dienen te worden afgesloten door een inheemse haag van beuk, haagbeuk of taxus al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.</b></p>

##### 2.2.2.4.2. Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p><b>De toegelaten draadafsluiting heeft een maximale hoogte van 2 m.</b></p>

#### 2.2.2.5. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een vrij gelijkliggend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p><b>Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.</b></p> <p><b>Zie rubriek 'Beoordeling goede ruimtelijke ordening'.</b></p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. <b>Enkel</b> <del>het</del> grondpeil [1] tussen de rooilijn (<b>loten 4 en 5</b>) <b>of de erfdienstbaarheidszone (loten 1, 2 en 3)</b> en de voorbouwlijn, [2] in de zijdelingse bouwvrije strook en [3] in een strook tot <b>maximaal</b> 6 meter achter de achtergevel <b>van de woning</b> kan genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil of op het gelijkvloerse niveau <b>vloerpeil</b>. De overgang naar het oorspronkelijke peil wordt geleidelijk uitgevoerd <b>en er dient rekening gehouden met het grondpeil op de aanpalende percelen.</b></p> <p><b>Enkel oppervlakkige infiltratievoorzieningen (wadi of infiltratiekom met een maximale diepte van 0,5 m) zijn mogelijk en geen ondergrondse infiltratievoorzieningen. De hieraan gekoppelde reliëfwijzigingen zijn toegestaan.</b></p>

	<p><b>(Permanente) zwembaden zijn niet toegelaten in de tuinstroken.</b></p> <p><b>Zowel in de tuinzone van lot 2 als in de tuinzone van lot 5 dient minimaal 1 inheemse hoogstammige loofboom (zoals linde, zomereik, esdoorn e.d. met een minimale plantmaat 8/10) of 1 hoogstammige fruitboom aangeplant te worden. Deze aanplanting dient te gebeuren uiterlijk binnen de twee jaar na het oprichten van de woningen op de loten 2 en 5.</b></p> <p><b>Buiten de zone van 8 m vanaf de weg Baardegemdorp en voor zover niet hinderlijk voor de aanpalenden worden in de tuinstroken constructies of diepteboringen in functie van een warmtepomp toegelaten.</b></p>
--	--

#### **Andere voorwaarden**

- De in de aanvraag voorgestelde sloop van de bestaande bebouwing op het eigendom dient volledig te zijn. Dit wil zeggen dat [1] alle bijhorende verhardingen eveneens verwijderd dienen te worden, [2] alle eventuele putten dienen opgevuld te worden en [3] alle afbraak- en afvalmaterialen onmiddellijk van het terrein verwijderd dienen te worden.
- De algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de grens met het openbaar domein, de rooilijn, de zone van achteruitbouw en de bouwlijn in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 06-05-2020 (en gedeeltelijk bijgestuurd op 11-06-2020) dienen nageleefd te worden.
- In navolging van het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17-06-2020 dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:
  - De standaardbepalingen welke als bijlage werden toegevoegd aan het advies dienen gevolgd te worden;
  - De erfdiensbaarheidszone voor nutsleidingen en riolering van 1 m langsheen de Blokveldstraat, zoals aangegeven op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand, moet voorzien worden van een steenslagfundering (type II, dikte 20 cm, beschrijving en plaatsing conform standaardbestek 250 V4.1.), te plaatsen op een geotextiel geschikt voor het opnemen van verkeerslasten (breedte geotextiel 2 x 25 cm + 1 m (de 'overbreedte' van 2 x 25cm dient voor de zijdelingse opsluiting van het funderingspakket)). Het geheel is af te werken met 5 cm siergrind (harde kalksteen 7/14. Het afwerkingspeil ligt 3 cm onder de wegrand.
  - De aansluitingen op de riolering (DWA) kant Blokveldstraat moeten worden voorzien op de locatie (deels binnen de boven vermelde erfdiensbaarheidszone van 1 m) zoals aangeduid op het gewijzigd verkavelingsplan nieuwe toestand (gebaseerd op het bij het advies gevoegde plan). Voor de loten 1, 2 en 3 moet voorafgaand aan de aanleg van de nutsleidingen een coördinatie plaatsvinden met de stad (dhr. Bart Vanderheijden – 053/77.93.00 – bart.vanderheijden@aalst.be) en de nutsmaatschappijen.
- In navolging van het advies van de stedelijke dienst Milieu en natuur van 18-06-2020 dient de op het terrein aanwezige Japanse Duizendknoop op een deskundige manier en conform de wettelijke regels verwijderd te worden. De manier van verwijdering dient binnen een termijn van drie maanden (te rekenen vanaf de datum van het definitief bekomen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) te worden meegedeeld aan de stedelijke dienst Milieu en Natuur (via e-mail (groennatuur@aalst.be) of telefonisch (053/77.93.00, vragen naar dienst Milieu & natuur – team Natuur en duurzaamheid)). Zie [https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/inserted-files/japanse\\_duizendknoop.pdf](https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/inserted-files/japanse_duizendknoop.pdf) voor meer info. De eventuele (aangetaste) bodem moet apart worden ingezameld en afgevoerd en mag niet worden verspreid binnen of buiten het te verkavelen eigendom.

De afvoer is onderhevig aan de bepalingen van het VLAREBO en dient te gebeuren naar een geschikte verwerkingsinstallatie voor bodem aangetast met Japanse Duizendknoop. Het is aangewezen zich hieromtrent te informeren (bij Grondbank vzw, Grondwijzer vzw en/of Tracimat) en/of te laten bijstaan door een erkend bodemsaneringsdeskundige (voor zover niet reeds verplicht).

- Alle aanpassingen en/of uitbreidingen van de nutsleidingen en rioleringen vallen ten laste van de verkavelaar. Hierbij dienen de voorwaarden in de adviezen van Fluvius (14-04-2020), Farys (23-04-2020) en de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken (17-06-2020 – cf. supra) te worden nageleefd.
- Een verkoopbaarheidsattest (art. 4.2.16. §2 van de VCRO) kan maar worden afgeleverd indien:
  - De in de aanvraag voorgestelde sloop van de bestaande bebouwing effectief werd uitgevoerd (op de wijze zoals hierboven beschreven);
  - De op het eigendom aanwezige Japanse Duizendknoop effectief werd verwijderd (op de wijze zoals hierboven beschreven);
  - De nutsleidingen effectief zijn aangepast en/of uitgebreid (waar nodig).
  - De aansluitingen op de riolering (DWA) kant Blokveldstraat effectief werden uitgevoerd (op de wijze zoals hierboven beschreven);
  - De erfdienstbaarheidszone voor nutsleidingen en riolering van 1 m effectief werd vastgelegd (zie 'Lasten') én aangelegd (op de wijze zoals hierboven beschreven);

### **Lasten**

De erfdienstbaarheidszone voor nutsleidingen en riolering van 1 m (zie 'Andere voorwaarden') dient te worden vastgelegd.

De verkavelaar zal instaan voor alle kosten (landmeter, notaris, registratie, ...) verbonden aan de boven vermelde vastlegging. In het kader hiervan dient de aanvrager alle noodzakelijke documenten (zoals gevraagd door de stad en/of de nutsmaatschappijen) aan te leveren.

### **Algemene voorwaarden**

**De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen strikt na te leven.**

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen strikt nageleefd te worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

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

**Artikel 102.** § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.