



## College van burgemeester en schepenen

Besluit

Zitting van 10 september 2024  
Afdeling OMV - Omgevingsvergunning

---

<b>42</b>	<b>2024_CBS_03148</b>	<b>OMV-VK - Omgevingsvergunning - OMV_2024054975 - het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing - Oude Hofstraat - Goedkeuring onder voorwaarden</b>
-----------	-----------------------	---

### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

Anniek Nagels, 1ste schepen; Kathleen Parthoens, 2de schepen; Erhan Yilmaz, 3de schepen; Alessandro Cucchiara, 4de schepen; Karel Kriekemans, 6de schepen; Yilmaz Kurtal, 7de schepen; Sara Roncada, 8ste schepen; Hilde De Wilde

#### **Afwezig:**

Wim Dries, Burgemeester - voorzitter; Karolien Jeurissen

#### **Verontschuldigd:**

Toon Vandeurzen, 5de schepen

### **Beschrijving**

---

#### **Aanleiding en context**

Op 7 mei 2024 werd een aanvraag van omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk met dossiernummer omgevingsloket OMV\_2024054975.

Het project omvat:

#### **Het verkavelen van gronden**

De aanvraag werd ingediend door LANDMETERSKANTOOR HOUBEN bv gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk heeft betrekking op een terrein met adres Oude Hofstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nr. 246D en betreft het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing.

#### **Argumentatie**

Overeenkomstig artikel 29 en 44 van het omgevingsvergunningsdecreet maakt de gemeentelijke omgevingsambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag toetst de aanvraag, in voorkomend geval, aan de beoordelingsgronden, bepaald bij of krachtens:

1° titel IV van de VCRO;

2° titel V van het DABM;

3° het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.  
4° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.  
Voorafgaand aan de beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.  
Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt als bijlage in het besluit opgenomen.  
Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

### **Juridische grond**

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten;  
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

### **Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)**

Overeenkomstig artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. De gemeentelijke projecten
  2. Andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is
- De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project. Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd om over voorliggende aanvraag een beslissing te nemen.

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Beleidsinformatie**

BD12 'Stad Genk is performant, mens- en marktgericht georganiseerd'

AP9: De fysieke en digitale dienstverlening wordt kwalitatief en toegankelijk georganiseerd.

A1: De stedelijke dienstverlening efficiënt, kwaliteitsvol en toegankelijk organiseren

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van de hierboven vermelde overwegingen:

aan LANDMETERSKANTOOR HOUBEN bv gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk voor **het verkavelen van gronden** gelegen te Oude Hofstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nr. 246D **de vergunning voorwaardelijk te verlenen voor onbepaalde duur** voor het project het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing.

De in het omgevingsloket opgeladen plannen, opgenomen in bijgevoegde lijst en het aanvraagdossier, maken integraal deel uit van het vergunningsbesluit.

### **Artikel 2**

#### **Voorwaarden project:**

- de bij deze omgevingsvergunning gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen gevolgd te worden;
- het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt gevolgd te worden:
  - de bomen dienen gekapt te worden buiten de schoontijd (=april tot eind juni);
  - de vergunning wordt verleend op de grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-209259;

- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.780 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;
- de bosbehoudsbijdrage van € 11.037,60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos overgemaakt worden aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt;
- het advies van Fluvius dient strikt gevolgd te worden. De volledige reglementering kan geraadpleegd worden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be);
- het advies van De Watergroep dient strikt gevolgd te worden;
- het advies van Wyre dient strikt gevolgd te worden.

### **Artikel 3**

#### **Opmerkingen:**

- het effectief ontbossen dient als stedenbouwkundige handeling toegevoegd te worden in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van de woningen. Met andere woorden, de ontbossing kan pas uitgevoerd worden als er effectief een omgevingsvergunning bekomen wordt voor het ontbossen;
- bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van een woning dient rekening gehouden te worden met het advies van de stedelijke Dienst Reiniging en Groen;
- alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken van 1 maart tot 1 juli, moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES;
- Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur op dat moment, bekijkt Proximus de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien;
- het niet-volgen van de vergunde plannen en het niet-tijdig en correct uitvoeren van de voorwaarden binnen de wettelijke of in de vergunning meegedeelde termijn(en) kan aanleiding geven tot de opstart van een handavingsprocedure.

### **Artikel 4**

#### **Lasten:**

- de kosten voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen zoals opgenomen in het advies van Fluvius worden als last opgelegd;
- de kosten voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein zoals opgenomen in het advies van De Watergroep worden als last opgelegd.

## Bijlagen

---

1. Omgevingsverslag\_20240903\_130915\_0.pdf
2. verkavelingsvoorschriften.pdf
3. advies stedelijke Dienst Reiniging en Groen 25-06-2024 OMV\_2024054975.pdf
4. advies ANB 23-07-2024 24-209259\_Vanhees\_OudeHofstraat\_advANB.pdf
5. advies ANB 23-07-2024 24-209259\_Vanhees\_OudeHofstraat\_boscompfrml\_plan\_anb2.pdf
6. advies Fluvius 17-06-2024 Begeleidende brief Oude Hofstraat Genk ref. 5000070781.pdf
7. advies Fluvius 17-06-2024 Offerte Oude Hofstraat Genk ref. 5000070781.pdf
8. advies De Watergroep 13-06-2024 OMV\_2024054975.pdf
9. advies Wyre 14-06-2024 OMV\_2024054975.pdf
10. advies Proximus 13-08-2024 OMV\_2024054975.pdf
11. Plannenlijst met Hash- code\_20240904\_145226\_0.pdf
12. Verval en beroep\_20240904\_145238\_0.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens het college van burgemeester en schepenen

# Omgevingsverslag verkaveling

## Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV\_2024054975

### 1. De aanvraag

Conform art. 15 van het Omgevingsvergunningendecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

- de gemeentelijke projecten;

andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is;

**Projectnummer:** OMV\_2024054975  
**Projecttype:** Gewone procedure  
**Bevoegde overheid:** college van burgemeester en schepenen van de stad Genk  
**Rol CBS:** vergunningverlenende overheid

#### Het verkavelen van gronden

**Gegevens van de aanvrager:** LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BV gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk  
**Ligging van het project:** Oude Hofstraat zn  
**Kadastrale ligging van het project:** afdeling 3 sectie C nr. 246D  
**Omschrijving:** het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing

### 2. Situering en omschrijving

#### Zoneringsgegevens

#### het bijstellen van een verkaveling:

Gewestplan	Origineel gewestplan Hasselt - Genk
RUP	///
BPA	///

#### Relevante historiek van het project

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

## Het verkavelen van gronden

### Voorwerp van de aanvraag

het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing

### Beschrijving van de verkaveling

De aanvrager wenst grond te verkavelen in 2 loten voor open bebouwing.

De bouwzones van beide loten hebben een breedte van 10,90 m en een bouwdiepte van 17 m.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m.

De voorbouwlijn van lot 1 wordt voorzien tussen 6 m en 7,43 m achter de rooilijn van de voorliggende weg, Oude Hofstraat. De voorbouwlijn van lot 2 wordt voorzien tussen 7,43 m en 8,87 m achter de rooilijn van de voorliggende weg, Oude Hofstraat.

## 3. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Datum aanvraag	7 mei 2024
Ontbrekende informatie ontvangen voor ontvankelijk & volledig	3 juni 2024
Datum ontvankelijk & volledig	10 juni 2024
Start openbaar onderzoek	20 juni 2024
Einde openbaar onderzoek	19 juli 2024
Datum gemeenteraad	niet van toepassing
Termijnverlenging	nee
POVC	nee
Verslag GOA	Cindy Westhovens, d.d. 3 september 2024
Uiterste datum CBS	23 september 2024

### Overzicht projectinhoudversies

Overgemaakt op	Status	Status sinds	Type	Versie
07/05/2024	Inactief	10/06/2024	Indiening	V1
03/06/2024	Officieel	10/06/2024	Ontbrekende informatie	V2

## 4. MER-screening

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004, 1 maart 2013 en latere wijzigingen. Door de aanvrager werd een project-MER-screeningsnota opgesteld. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de MER-screeningsnota op het moment van volledigheid & ontvankelijk onderzocht en geoordeeld dat op basis van de verstrekte gegevens in het aanvraagdossier, kan aangenomen worden dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project- MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Er moet geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.

## 5. Openbaar onderzoek

### Resultaat onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 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 20 juni 2024 t.e.m. 19 juli 2024.  
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## 6. Adviezen

### Externe adviezen

AdviesInstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Agentschap voor Natuur en Bos (Genk)	10/06/2024	23/07/2024	Voorwaardelijk gunstig
De Watergroep (Genk)	10/06/2024	13/06/2024	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	10/06/2024	17/06/2024	Voorwaardelijk gunstig
Proximus	10/06/2024	13/08/2024	Gunstig
Omgevingsloket Wyre	10/06/2024	14/06/2024	Gunstig

### Interne adviezen

AdviesInstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Dienst Reiniging & Groen	10/06/2024	25/06/2024	Voorwaardelijk gunstig

### Bespreking adviezen

#### Externe adviezen

Agentschap voor Natuur en Bos (Genk) heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

In het advies worden volgende voorwaarden voorgesteld:

- de bomen dienen gekapt te worden buiten de schoontijd (=april tot eind juni);
- de vergunning wordt verleend op de grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-209259;
- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 1780 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;
- de bosbehoudsbijdrage van € 11037.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos overgemaakt worden aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

*Het advies wordt bijgetreden en de voorwaarden worden voorgesteld in het besluit.*

De Watergroep (Genk) heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

Overeenkomstig artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan het College van Burgemeester en Schepenen de vergunninghouder een last opleggen om op zijn kosten nutsvoorzieningen te realiseren of te renoveren die een algemeen/openbaar nut dienen. Het voorgestelde zal als last worden opgenomen in het besluit.

Fluvius heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

Overeenkomstig artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan het College van Burgemeester en Schepenen de vergunninghouder een last opleggen om op zijn kosten nutsvoorzieningen te realiseren of te renoveren die een algemeen/openbaar nut dienen.

Proximus heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur op dat moment, worden de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien bekeken.

*Het advies wordt bijgetreden.*

Omgevingsloket Wyre heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

*Het advies wordt bijgetreden.*

#### **Interne adviezen**

Dienst Reiniging & Groen heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

De stedelijke Dienst Reiniging en Groen verleende een voorwaardelijk gunstig advies.

Positief advies voor het behoud van de bomen, zoals aangegeven op de aangeleverde plannen.

Positief advies voor het rooien van de bomen zoals aangegeven op de aangeleverde plannen, met uitzondering van de bomen in het blauw aangeduid in bijlage 5 van het advies van de stedelijke Dienst Reiniging en Groen. Er wordt geadviseerd om deze bomen te behouden.

Volgende voorwaarden worden voorgesteld:

- het is niet toegestaan om niet vergunde verhardingen te voorzien;
- een heraanplant van 1 nieuwe boom uit bijlage 3, per 100 m<sup>2</sup> groene ruimte. Bomen uit bijlage 3 die men op een bepaald lot zal behouden mag men van dit totaal (per lot) aftrekken.

*Het advies wordt opgenomen als opmerking in het besluit om rekening mee te houden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van de woning.*

## **7. Toetsing stedenbouwkundige voorschriften**

### **7.1 PLANOGISCHE TOETS**

#### Gewestplan

Het project is gelegen in het gewestplan 'Origineel gewestplan Hasselt - Genk' (K.B. 3 april 1979) in woongebied.

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.

#### Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De locatie van de aanvraag is niet gelegen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De locatie van de aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### BPA

Het project is niet gelegen in een BPA.

#### Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

#### **7.1.1. Bepaling plan van toepassing**

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in één van de deelgebieden waarvoor in het gewestelijk RUP voorschriften werden vastgesteld, zijn in voorliggend project de bepalingen van het gewestplan van toepassing.

#### **7.1.2. Overeenstemming met de voorschriften van dit plan**

Alle stedenbouwkundige handelingen worden uitsluitend uitgevoerd in woongebied. Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het woongebied.

### **7.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

#### **7.2.1 Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen**

##### **Hemelwater**

*Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

Uit de gegevens weergegeven in het omgevingsloket onder het aspect 'Verordening hemelwater' blijkt dat voldaan wordt aan deze verordening.

#### **7.2.2. Gemeentelijke verordeningen**

##### **Gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening betreffende de bouwvrije strook**

*Het Besluit van de deputatie van het provinciebestuur Limburg betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook d.d. 4 februari 2017.*

Het gevraagde is in overeenstemming met de verordening betreffende de bouwvrije strook.

### **7.3 DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

#### **Uitgeruste weg**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de betreffende straat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

#### **Rooilijn- achteruitbouwstrook**

*Het bouwperceel is getroffen door een rooilijn 'Hoogveldstraat-Oude Hofstraat' goedgekeurd door de Gemeenteraad d.d. 28-06-1988. In toepassing op de artikelen 4.3.8.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat het goed getroffen is door een rooilijn.*

Uit het voorgestelde verkavelingsontwerp blijkt dat er rekening gehouden wordt met het rooilijnplan.

#### **7.4 ANDERE VOORSCHRIFTEN & REGELGEVING**

##### **Boscompensatie**

*In toepassing van artikel 90 bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing) en artikel 35 § 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, diende advies gevraagd te worden aan het Agentschap Natuur en Bos.*

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

##### **Waterparagraaf**

##### **Verenigbaarheid van de activiteit met het watersysteem**

Een toekomstig project binnen deze verkaveling zal moeten voldoen aan de toepasselijke voorwaarden:

- Binnen de verkavelingsvoorschriften wordt het volgende opgenomen:
  - Gebruik van waterdoorlatende verhardingen;
  - Verharding dient zich te beperken tot de toegang tot het gebouw/de gebouwen en de parkeervoorziening. Verharding zonder enige gebruiksfunctie wordt niet toegestaan;
  - Bestaande reliëf dient maximaal gerespecteerd te worden;
  - (half)ondergrondse garages zijn toegelaten indien het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater waarbij maatregelen worden opgelegd die om te voorkomen dat hemelwater onmiddellijk afgevoerd wordt (plaatsing hemelwaterput, hergebruik, infiltratie ter plaatse,...) waarbij dus in het beheer van het hemelwater als prioriteitsvolgorde de volgende hiërarchie wordt gehanteerd: hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt, geïnfilteerd en gescheiden van het afvalwater, alvorens het geborgen en vervolgens bij voorkeur op een vertraagde wijze afgevoerd wordt;
- Een verplichte keuring van de privériolering voor afvoer van afval- of regenwater. Waardoor dus verontreiniging van oppervlaktewater wordt voorkomen.

##### **Beschrijving van de ligging en de overstromingsgevoeligheid van het perceel**

Volgens de beschikbare overstromingskaarten <https://www.waterinfo.be/watertoets> opgenomen als bijlage III, IV en V gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets.

- Zeeoverstromingen: geen overstroming gemodelleerd
- Fluviale overstromingen: geen overstroming gemodelleerd
- Pluviale overstromingen: geen overstroming gemodelleerd

##### **Verwachte schadelijke effecten op het watersysteem**

Rekening houdend met bovenstaande kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is.

##### **Natuurtoets**

Overeenkomstig artikel 16 Natuurdecreet draagt de bevoegde overheid, in het geval van een vergunningsplichtige activiteit, er zorg voor 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.

##### **Beschermingsstatus**

Het project is niet gelegen in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied.

#### *Stikstofdecreet*

Het project valt onder het stikstofdecreet, goedgekeurd door het Vlaamse Parlement dd. 24 januari 2024 en betreft een vergunningsplichtig verkeersgenererend project, namelijk een vergunningsplichtig project dat geen verkeersdragend infrastructuurproject is en dat stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen veroorzaakt.

Om eenvoudige (stedenbouwkundige) dossiers met verkeer als enige stikstofbron te toetsen aan het Stikstofdecreet, kan beroep gedaan worden op de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

Dit rapport bevat drie tabellen:

- Tabel 2: emissies van een wegsegment (in kg NO<sub>x</sub>/km/u) waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel
- Tabel 3: aantal personenwagens per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel
- Tabel 4: aantal vrachtwagens per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel

In die tabellen worden de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/ha/jaar) en afstand (in meter) tot het habitatype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden.

Indien de verkeeremissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

Voor verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase van een project, kan volgens dezelfde aanpak een afzonderlijke aftoetsing aan de 1% de minimisdrempel gebeuren.

Met behulp van deze VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) werd nagegaan of er een negatieve impact kan zijn op habitats en (leefgebieden van) soorten zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase.

Uitgaande van een worstcase- scenario (gelegen in SBZ- zone en een KDW van 6) is er kans op overschrijding van de 1% de minimisdrempel vanaf 70.000 lichte voertuigbewegingen per jaar en 9000 zware voertuigbewegingen per jaar. Om tot een finale uitspraak van de impact van zowel lichte voertuigen als zware voertuigen samen te komen, mogen deze cijfers gecombineerd worden, maar slechts onder volgende voorwaarden:

- het aantal voertuigen van het project, voor zowel lichte als zware voertuigen, bedraagt een % van bovenstaande cijfers
- de som van beide % is niet groter dan 100%.

Gezien het een beperkt woonproject (2 wooneenheden) betreft kan aangenomen worden dat deze aantallen niet overschreden zullen worden:

#### Aanlegfase

2024\_CBS\_03148

11/62

College van burgemeester en schepenen - 10 september 2024

Uitgaande van volgende aannames (overschatting)

- 1 wooneenheid weegt 500 ton (inclusief grondverzet)
- Gemiddeld 10 ton per transport met een zwaar voertuig
  - ➔ 100 zware voertuigbewegingen
  - ➔ 1,11 %

Voor het aantal lichte voertuigen blijft er dan nog 98,89 % over wat neerkomt op 189 lichte voertuigbewegingen per dag.

#### Exploitatiefase

Aangezien het gewone wooneenheden betreft zijn tijdens de exploitatiefase de zware voertuigbewegingen verwaarloosbaar en zijn 191 voertuigbewegingen per dag mogelijk.

Aangenomen wordt dat bij normale bewoning, bovenstaande aantallen niet zullen worden overschreden waardoor men met zekerheid kan zeggen dat de impactscore lager is dan 1%. Bijgevolg is er geen passende beoordeling vereist.

### 8. Omgevingstoets

#### **Omgevingstoets SH**

Aan deze verkaveling kan een voorwaardelijk gunstig advies verleend worden, omwille van de volgende redenen:

- de loten zijn gelegen langs een volledig uitgeruste weg, nl. Oude Hofstraat;
- het voorstel past binnen het bestaande straatbeeld;
- er wordt op de 2 loten een voldoende grote tuinzone voorzien en de bouwvrije zijtuinstroken worden gerespecteerd;
- er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens de procedure van het openbaar onderzoek.

Fluvius, De Watergroep, het Agentschap voor Natuur en Bos en de stedelijke Dienst Reiniging en Groen verleenden een voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus en Wyre verleenden een gunstig advies.

Rekening houdend met bovenstaande argumenten is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, mits rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden.

### 9. Beslissing gemeenteraad

Niet van toepassing

### 10. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op basis van de hierboven vermelde overwegingen:

aan LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BV gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk voor **het verkavelen van gronden** gelegen te Oude Hofstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nr. 246D **de vergunning voorwaardelijk te verlenen voor onbepaalde termijn** voor het project het verkavelen van grond in 2 loten voor open bebouwing

#### **Voorwaarden project:**

- de bij deze omgevingsvergunning gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen gevolgd te worden;
- het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt gevolgd te worden:

- de bomen dienen gekapt te worden buiten de schoontijd (=april tot eind juni);
- de vergunning wordt verleend op de grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-209259;
- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 1780 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;
- de bosbehoudsbijdrage van € 11037.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos overgemaakt worden aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt;
- het advies van Fluvius dient strikt gevolgd te worden. De volledige reglementering kan geraadpleegd worden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be);
- het advies van De Watergroep dient strikt gevolgd te worden;
- het advies van Wyre dient strikt gevolgd te worden.

#### **Opmerkingen:**

- het effectief ontbossen dient als stedenbouwkundige handeling toegevoegd te worden in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van de woningen. Met andere woorden, de ontbossing kan pas uitgevoerd worden als er effectief een omgevingsvergunning bekomen wordt voor het ontbossen;
- bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van een woning dient rekening gehouden te worden met het advies van de stedelijke Dienst Reiniging en Groen;
- alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken van 1 maart tot 1 juli, moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES;
- Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur op dat moment, bekijkt Proximus de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

#### **Lasten**

- de kosten voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen zoals opgenomen in het advies van Fluvius worden als last opgelegd;
- de kosten voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein zoals opgenomen in het advies van De Watergroep worden als last opgelegd.

## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV\_2024054975  
 Ligging van het project: Oude Hofstraat zn  
 Kadastrale ligging van het project: afdeling 3 sectie C nr. 246D

### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

#### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en desgevallend versterkt te worden.</p> <p>Gelet op het advies van de stedelijke Dienst Reiniging en Groen van 25-06-2024 dient er bij het oprichten van de woningen, per lot, per 100 m<sup>2</sup> open ruimte, minstens 1 inheemse waardevolle boom (uit lijst 1 van de stedelijke verordening waardevolle inheemse boomsoorten) aangeplant te worden. Waardevolle bomen die behouden blijven (per lot), mogen van dit totaal (per lot) worden afgetrokken.</p> <p><u>Bomen lijst 1</u>: haagbeuk, gewone beuk, gewone es, gewone hulst, wintereik, zomereik, winterlinde – kleinbladige linde, zomerlinde – grootbladige linde, Hollandse linde, ruwe iep, gewone iep – gladde iep – veldiep.</p>	<p>Alle groenelementen zoals bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p> <p><b><u>Verplichte boomaanplanting:</u></b>                  Deze boomaanplanting dient te gebeuren buiten de zone waar kapvergunningen kunnen toegestaan worden volgens het bomenbeleidskader dat door het schepencollege werd vastgelegd en staat los van eventuele compensatiemaatregelen die opgelegd worden bij het kappen van de hoogstambomen.</p> <p>Per 100 m<sup>2</sup> onbebouwde, onverharde ruimte dient er minstens 1 inheemse waardevolle boom (uit lijst 1 van de stedelijke verordening waardevolle inheemse boomsoorten) aangeplant te worden met een stamomtrek van 14 cm gemeten op 100 cm hoogte vanaf de wortelhals. Waardevolle bomen die behouden blijven (per lot), mogen van dit totaal (per lot) worden afgetrokken.</p>

**Andere**

Toelichting	Voorschrift
<p><b><u>Reliëfwijzigingen</u></b>                      Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p><b><u>Duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten</u></b>                      De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.                      Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p><b><u>Reliëfwijzigingen</u></b>                      Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Een reliëfwijziging, noodzakelijk voor het aanleggen van een verplichte bovengrondse infiltratievoorziening (infiltratiekom, wadi, infiltratiegracht,...) kan worden toegestaan.</p> <p>Niveaoverschillen dienen zoveel mogelijk landschappelijk opgevangen te worden. Wanneer keerwanden alsnog de enige mogelijkheid zijn om niveau verschillen op te vangen dan dient gezocht te worden naar de meest milieuvriendelijke oplossing, bv. opteren voor cascadesysteem met begroeiing in combinatie met biokeerwanden.</p> <p><b><u>Duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten</u></b>                      Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Ook de fundering dient waterdoorlatend te zijn. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk voor verhardingen van terrassen en inritten mits ze afwateren naar omliggende groenzone en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Parkeerplaatsen voor bezoekers én bewoners dienen aangelegd te worden als groene parkeerplaatsen (wordt eveneens als verharding meegeteld), met uitzondering van de parkeerplaatsen voor mindervaliden.                      Deze groene parkeerplaatsen kunnen als volgt verhard worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kunststof of betonnen grasdallen/grastegels</li> <li>• gefundeerd gras (grindgazon (5 cm)/funderingssubstraat(15-25 cm)/geotextiel/drainageslang</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klinkers/tegels met open grasvoeg - minimum 29 % gras en/of kruidachtigen, kruidachtigen hebben nog een bijkomende meerwaarde voor milieu zijnde bloemen (lava granulaat en met humus aangerijkte teelaarde). Voegen mogen dus niet opgevuld worden met enkel substraat.</li> </ul> <p>Bij nieuwbouw en herbouw moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l per m<sup>2</sup>. Dit groendak kan zowel intensief of extensief worden aangeplant.</p> <p><i>Uitzonderingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tijdelijke constructies van minder dan 5 jaar.</li> <li>• overdekte constructies/gebouwen van minder dan 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>• overdekte constructies/gebouwen waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert;</li> <li>• particuliere eengezinswoningen die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik (woningen die deel uitmaken van een groepswoningbouwproject (zie 5.2) moeten wél voorzien worden van een groendak);</li> <li>• dakoppervlakte met technische installaties, deze dienen echter zo compact mogelijk gehouden te worden, en aangeduid te worden op de bouwplannen;</li> <li>• dakoppervlakte met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren. Deze dienen evenwel met een extensief groendak gecombineerd te worden;</li> <li>• dakterrassen.</li> </ul> <p>Er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p>
--	---



## SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Functie van de loten: eengezinswoning

loten: Lot 1, Lot 2

Gebouw

### Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Voorgevelbreedte</u> Minimum 8 m</p> <p><u>Bouwdiepte vrijstaande bebouwing</u> Gelijkvloers: maximaal 17 m Verdieping: maximaal 12 m, te meten vanaf de voorgevellijn zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan (uitzondering bij platte daken: max. 15 m waarbij ramen op de verdieping voorzien moeten worden binnen de eerste 12 meter).</p>

### Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>De nokhoogte moet aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p>	<p>De nokhoogte aan te passen aan de omliggende bebouwing.</p>

### Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte moet aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p>	<p>Kroonlijsthoogte maximum 6,50 m.</p> <p>De kroonlijsthoogte aan te passen aan de omliggende bebouwing.</p>

### Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de</p>	<p>Vrij: plat of hellend (25°- 45°) Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p>

configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	De verplichting van groene daken is opgenomen onder de algemene verkavelingsvoorschriften, punt 7, andere onderwerpen, Duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten
--	--

#### Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing	Lot 1 en 2: open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken

#### Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	<u>Hoofdmateriaal</u> : baksteen  Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen

#### Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.  Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.  De voorgevel op min. 6 m achter de rooilijn.  De eventuele vrijblijvende gevels op min. 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.  Het vloerpeil ligt max. 40 cm boven het nieuwe maaiveld.

#### Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend of plat dak.	Twee bouwlagen onder de kroonlijst.

### Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;</li><li>• als de inrit naar de ondergrondse garage op 1 m van de perceelsgrens voorzien wordt;</li><li>• als de inrit naar de ondergrondse garage, vanaf de eerste 5 m vanaf de rooilijn, een helling heeft van maximum 4% (= 20 cm);</li><li>• indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn;</li><li>• indien het perceel niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (<a href="http://www.waterinfo.be/watertoets">www.waterinfo.be/watertoets</a>).</li></ul>	<p>(Half)ondergrondse garages zijn toegelaten.</p>

### Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<p>De aangebouwde bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met "aangebouwde" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten.</p> <p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>De inplanting van aangebouwde bijgebouwen dient voorzien te worden binnen de zone voor hoofdbouw.</p> <p>De aangebouwde bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.</p> <p>De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,60 m of beperkt tot deze van het hoofdgebouw indien slechts 1 volwaardige bouwlaag is toegelaten.</p>

### Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>Omwille van de vrijwaring van de privacy van de aanpalende percelen, worden beperkingen opgelegd inzake dakterrassen</p>	<p>Een terras op de verdieping kan enkel toegestaan worden binnen de zone voor dubbelhoge bebouwing en wordt zo ingeplant dat er geen zijdelingse inkijk mogelijk is.</p>

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Oversteken zijn slechts beperkt toegestaan.	In de voor-, zij en achtertuinzone zijn slechts oversteken mogelijk van maximum 50 cm t.o.v. de grafisch aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p><b><u>Complementaire functie hoofdgebouw</u></b> Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals complementaire functies vreemd aan de woonfunctie zelf. Als complementaire functies zijn enkel kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen toegestaan over max. 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte, voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Andere functies (waaronder horeca en handel) zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p><b><u>Publiciteit</u></b> Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p><b><u>Complementaire functie hoofdgebouw</u></b> Enkel functies, complementair aan het wonen, namelijk kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie: max. 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte; 3° slechts 1 complementaire functie per lot; 4° complementaire functies kunnen enkel op gelijkvloers; 5° de parkeerbehoefte, die voorkomt uit de complementaire functie, dient op een kwalitatieve manier op eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>Andere functies (waaronder horeca en handel) zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p><b><u>Publiciteit</u></b> Reclame en publiciteit is toegelaten op vergunde of vergund geachte hoofdgebouwen. Ze wordt enkel aangebracht op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2 m<sup>2</sup>. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30 m. Losstaande panelen of zuilen zijn <u>niet</u> toegelaten.</p>

<u>Schotelantennes, andere technische installatie, zonnepanelen, zonneboilers</u>	<u>Schotelantennes, andere technische installatie, zonnepanelen, zonneboilers</u> Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein).  Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan conform de richtlijnen van het vrijstellingenbesluit.
---	--

## Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### Voortuinstrook

#### Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p>	<p>Verharding dient zich te beperken tot de toegang tot het gebouw/de gebouwen en de parkeervoorziening. Verharding zonder enige gebruiksfunctie wordt niet toegestaan.</p> <p><u>Toegangspaden naar de toegangsdeur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 1,50 m breed</li> </ul> <p><u>Inrit naar parkeervoorziening (waar dat ruimtelijk verantwoord is):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garage/carport: inrit maximum 3 m breed op privaat domein;</li> <li>• dubbele garage/carport: inrit maximum 6 m breed (ter hoogte van de toegang);</li> <li>• verharding op minstens 0,5 m van de perceelsgrens;</li> <li>• inrit naar ondergrondse garage op minstens 1 m van de perceelsgrens;</li> <li>• er wordt maximum 1 directe toegang toegelaten.</li> </ul> <p>De eventueel bijkomende parkeerplaatsen dienen in grasdallen, gefundeerd gras of klinkers/tegels met open grasvoeg (minimum 29 % gras en/of kruiden) uitgevoerd te worden. Deze parkeerplaats(en) worden als verharding meegeteld.</p> <p><u>Maximale verharding voortuin:</u>          Minimum 50% (bij open bebouwing) en minimum 25% (bij halfopen en gesloten</p>

	bebouwing) dient groen aangelegd te worden met inheemse beplanting of gras.
--	---

### Constructies

Toelichting	Voorschrift
De voortuinzone is een constructievrije zone.	Binnen de voorziene voortuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.

### Zijtuinstrook

#### Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	<p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Verharding dient zich te beperken tot de toegang tot het gebouw/de gebouwen en de parkeervoorziening. Verharding zonder enige gebruiksfunctie wordt niet toegestaan.</p> <p><u>Toegangspaden naar de toegangsdeur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 1,50 m breed</li> </ul> <p><u>Inrit naar parkeervoorziening (waar dat ruimtelijk verantwoord is):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garage/carport: inrit maximum 3 m breed op privaat domein. Ter hoogte van de berm is een verbreding van 50 cm aan weerszijde toegestaan. Op het overige gedeelte van de berm mogen geen materialen aangebracht worden om de berm te verharderen. Enkel bermen die groen ingericht zijn kunnen toegestaan worden;</li> <li>• dubbele garage/carport: inrit maximum 6 m breed;</li> <li>• verharding op minstens 0,5 m van de perceelsgrens;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inrit naar ondergrondse garage op minstens 1 m van de perceelsgrens;</li> <li>• er wordt maximum 1 directe toegang toegelaten.</li> </ul> <p>De eventueel bijkomende parkeerplaatsen dienen in grasdallen, gefundeerd gras of klinkers/tegels met open grasvoeg (minimum 29 % gras en/of kruiden) uitgevoerd te worden. Deze parkeerplaats(en) worden als verharding meegeteld.</p>
--	--

### Constructies

Toelichting	Voorschrift
De zijtuinzone is een constructievrije zone.	<p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering, evenals <u>zwevende luifels</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de luifel moeten constructief zodanig verbonden worden met het volume, dat er geen kolommen tot ondersteuning in de bouwvrije zijtuinstrook (van 5 meter breed) nodig zijn. Dit wil zeggen dat ze volledig uitkragend voorzien worden. De luifel mag niet voorzien worden van schragen of kolommen onder de luifel of een ophangconstructie boven de luifel;</li> <li>• de luifel mag voorzien worden tot op minimum 2 meter van de laterale perceelsgrenzen;</li> <li>• bij het bouwaanvraagdossier dient een gedetailleerde constructietekening en snede doorheen de luifel toegevoegd worden. Wanneer bij uitvoering blijkt dat ondersteuning van de luifel noodzakelijk is, kan dit onder geen enkele voorwaarde worden toegestaan;</li> <li>• de luifel dient uitgevoerd te worden in de vorm van een plat dak en mag enkel voorzien worden boven het gelijkvloers niveau, met een maximum vrije hoogte van 3,5 m;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de luifel heeft een beperkte opbouwhoogte, van maximum 50 cm. Een afwijking op deze dikte zal beoordeeld worden op basis van een gedetailleerde constructietekening en de architecturale vormgeving;</li> <li>• de luifel heeft een maximale lengte (evenwijdig met de gevel gemeten) van maximum 7 m;</li> <li>• de luifel mag geen dienst doen als dakterras, en is enkel toegankelijk voor onderhoud;</li> <li>• de luifel mag niet dichtgemaakt worden met wanden ten behoeve van het creëren van een afgesloten binnen- of buitenruimte. Het is wel toegestaan in deze zone afscheidingen vanuit de zijtuin tot onder de luifel door te laten lopen, zoals paal en draad, hekwerk, hagen, beplanting, en dit tot de wettelijk toegestane hoogte én enkel haaks op de zijdelingse perceelsgrens. In een woonzone, zonder bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, is dit maximum 2m hoogte en minimum 40% doorzichtig;</li> <li>• de luifel moet op architecturaal vlak een eenheid vormen met het hoofdvolume waardoor beide één samenhangend geheel vormen.</li> </ul> <p>De plaats van de luifel kan slechts aan 1 zijde van de woning vergund worden.</p>
--	---

### Achtertuintrook

#### Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p>	<p>Verharding dient zich te beperken tot de toegang van de bijgebouwen/carports en garages en het terras.</p> <p>Verharding dient op minimum 0,50 m van de perceelsgrens aangelegd te worden.</p> <p>De achtertuin dient minstens 60% onverhard te blijven. 60% van het terrein mag met andere woorden niet (half) verhard of bebouwd worden.</p>



## Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdfunctie en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>"Vrijstaande" bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor achtertuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden voorzien achter het hoofdvolume. Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als functie berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p> <p>De oppervlakte is beperkt tot maximum 1/5 (20%) van de achtertuinzone, gelegen in woongebied/woonuitbreidingsgebied, met een maximum van 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>De <u>inplanting</u> van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten op een afstand van min. 3m en max. 6m van de zone voor hoofdgebouw (zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan) en op 1 m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens.</p> <p>Bij de inplanting van een vrijstaand bijgebouw dient rekening gehouden te worden met de te behouden waardevolle bomen.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens: nok haaks op deze perceelsgrens.</p> <p>Kroonlijsthoogte: maximum 3,60 m Nokhoogte: maximum 4,5 m Dakvorm: cf. hoofdgebouw of plat.</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot max. 21 m<sup>2</sup>:</u> Kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume groter dan 21 m<sup>2</sup>:</u> Moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.</p>

	<p><u>Carports:</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens dient er een afgewerkte scheidingsmuur in gevelsteen opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie.</p>
--	---

## Afsluitingen op de perceelsgrens

### Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke), eventueel gecombineerd met een klassieke open draadafsluiting	<p>De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) eventueel gecombineerd met een klassieke open draadafsluiting. De inheemse haag mag eventueel vervangen worden door een levende klimop aanplanting.</p> <p>Om de privacy te verhogen is het niet toegestaan om tegen de draadafsluiting materialen aan te brengen (vlechtwerk, doek, heidematten e.d.).</p> <p>Betonplaten zijn verboden.</p>

### Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	<p><u>Open draadafsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoogte max. 2 m.</li> </ul>

### Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
	<p>Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein).</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan conform de richtlijnen van het vrijstellingenbesluit.</p>