



# LIERDE

LANDELIJKE EENVOUD IN DE VLAAMSE ARDENNEN

Lokaal bestuur Lierde

Nieuwstraat 19 – 9570 Lierde  
☎055/43.10.10 - www.lierde.be

Aan Dhr.& Mevr.

DE LEEUW Joachim - DE BOE Melissa

Chemin de Chièvres(L) bus 12

7860 Lessines

Lierde 18/02/2021

Alle briefwisseling wordt aan  
het College van Burgemeester  
en Schepenen gericht.

Dienst Omgeving

tel. 055/ 43 10 26

Kenmerk Departement Omgeving ///	ons dossiernummer 2020/1	bijlage bundel
--	-----------------------------	-------------------

Betreft : Kennisgeving van de beslissing nopens een stedenbouwkundig attest

De Heer en Mevrouw ,

Wij hebben de eer U te laten weten dat, naar aanleiding van uw aanvraag tot stedenbouwkundig attest, een positief stedenbouwkundig attest werd vergund in zitting van 27/01/2021.

Wij verzoeken U de vergunning ten bedrage van 15 € te komen afhalen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en schepenen

De algemeen directeur

Nathalie MEERSMAN



De burgemeester

Jurgen SOETENS

Open alle werkdagen van 9 tot 12 uur en op woensdagavond van 18 tot 20 uur

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 27 januari 2021

Aanwezig: Jurgen Soetens, burgemeester;  
Erna Antoine, Katelijne Scheirlinckx, schepenen;  
Antoine Van de Maele, schepenen van rechtswege;  
Nathalie Meersman, Algemeen directeur.

Verontschuldigd: Andre Eeman, schepenen

**Dagorde** Verlenen van een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande woning aan Dhr. De Leeuw Joachim.

**Dienst** Grondgebiedzaken - ruimtelijke ordening

### Het College van burgemeester en schepenen,

**Juridisch kader** 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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

**Verwijzingen** ///

**Voorwerp en motivering** **Aanvraag stedenbouwkundig attest i.f.v. het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **De Leeuw Joachim**, met als adres **Chemin de Chièvres 37 bus 12 te 7860 Lessines**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **11/11/2020**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Steenweg zn (rechts van nr. 57) te 9570 Lierde** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 1e afdeling (St.-Maria-Lierde), sectie B, nummer 170P**.

Het betreft een aanvraag tot een verkrijgen van een stedenbouwkundig attest voor:

- **Het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning in strijd met de voorschriften van een vergunde niet-vervallen zonevreemde verkaveling.**

De aanvraag omvat:

- **stedenbouwkundige handelingen**

## 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

### GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In een landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De landschappelijke waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

### BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Niet van toepassing.

### RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Niet van toepassing

### VERKAVELINGSPLAN

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling op naam van VAN DEN BORRE Simon , verkavelingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 maart 1971 (ref gemeentedossier nr 4/1971).

## **BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG**

De voorschriften van de goedgekeurde niet-ervallen verkaveling zijn van toepassing op de aanvraag. Bij afwijken van deze goedgekeurde niet-ervallen verkaveling zijn de onderliggende gewestplanvoorschriften van toepassing (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

## **OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN**

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende verkavelingsplan, zoals hoger omschreven.

## **VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

- gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, goedgekeurd op 28 december 1999;
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 13 juli 2015;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

## **2. HISTORIEK**

### **stedenbouwkundige handelingen**

Het betrokken perceel kent volgende relevante historiek:

- De aanvraag is gelegen in een verkaveling op naam van VAN DEN BORRE Simon , verkavelingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 maart 1971 (ref gemeentedossier nr 4/1971).

### 3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

#### BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

De aanvraag bevindt zich in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied langs de Steenweg in Sint-Maria-Lierde. De Steenweg betreft een voldoende uitgeruste gewestweg. Aan de overzijde van deze gewestweg vinden we een landelijk woonlint. Links van de aanvraag vinden we een grote vrijstaande woning terug, rechts van de aanvraag betreft dit een groot braakliggend perceel op de hoek van de gemeenteweg Eekhouddries en de gewestweg Steenweg.

De aanvraag betreft een tuinzone bij de woning nr. 57. Dit deel van het perceel, de tuinzone, betreft lot 2 van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De woning nr. 57 bevindt zich op een afzonderlijk lot uit deze verkaveling, zijnde op lot 1.

Dit lot 2, onderwerp van onderhavige aanvraag, is dus in gebruik als tuinzone bij de woning nr. 57 en kent een oppervlakte van ca. 1.024 m<sup>2</sup>. en is ca. 25,5m breed bij gemiddeld 40m diep. Het lot is van voor naar achter en van links naar rechts matig vlak. Dit lot kent een TAW hoogte van ca. 35m.

#### BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE DE AANVRAAG BETREFT

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest beoogt het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning op lot 2 van de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Dit betreft op heden een tuinzone bij de woning nr. 57.

De gewenste woning is een woning van 19,4m breed bij 15m diep op het gelijkvloers verdiep en 12m diep op het verdiep. De bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt telkens 3m. T.a.v. de voorste perceelsgrens is er een bouwvrije afstand van 8m. De woning wordt volledig voorzien van een onderkeldering. Of deze onderkeldering al dan niet van buitenaf toegankelijk zou zijn wordt niet gespecificeerd. Dit is echter wel van belang i.f.v. het bepalen van de maximale hoogte van de kroonlijst t.a.v. de onderste dorpel (bedraagt maximaal 6m cfr. de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften). De bouwhoogte is vastgelegd op 6m voor wat betreft het hoofdgebouw en 3m voor wat betreft de gelijkvloerse aanbouw.

De landmeter geeft aan dat men bij een vergunningsaanvraag mogelijks zal wensen af te wijken op de dakvorm en de gevelbekleding die zou kunnen bestaan uit sandwichpanelen.

De totale bebouwde oppervlakte zal 291m<sup>2</sup> bedragen (19,4m breed bij 15m diep).

Het vloerpeil is niet vastgelegd in de aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

### 4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Niet van toepassing.

### 5. ADVIEZEN

Het Agentschap Wegen en Verkeer werd op 04/12/2020 om advies gevraagd en bracht op 08/01/2021 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit.

Het advies stelt o.a. het volgende:

## **BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG**

De voorschriften van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling zijn van toepassing op de aanvraag. Bij afwijken van deze goedgekeurde niet-vervallen verkaveling zijn de onderliggende gewestplanvoorschriften van toepassing (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

## **OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN**

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende verkavelingsplan, zoals hoger omschreven.

## **VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

- gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, goedgekeurd op 28 december 1999;
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 13 juli 2015;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

## **2. HISTORIEK**

### **stedenbouwkundige handelingen**

Het betrokken perceel kent volgende relevante historiek:

- De aanvraag is gelegen in een verkaveling op naam van VAN DEN BORRE Simon , verkavelingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 maart 1971 (ref gemeentedossier nr 4/1971).

- 'Er worden geen water en/of septische en/of infiltratieputten toegestaan in de zone voor achteruitbouw;
- Er wordt slechts 1 toegang van max. 4,5m breedte toegelaten;
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.'

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing.

De Provincie, Dienst Integraal Waterbeleid werd op 04/12/2020 om advies gevraagd en bracht op 21/12/2020 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit.

Het advies stelt o.a. het volgende:

*'Motivering*

*Het perceel is deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De woning werd buiten dit gebied ontworpen. Het is dan ook niet nodig om de ruimte voor water die verloren zou gaan, te compenseren. De gracht achteraan het perceel kan niet gedempt worden.*

*De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.*

*Conclusie*

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van mevr. Gina Goeminne met als voorwerp 'het bouwen van een ééngezinswoning' op een perceel gelegen te Lierde, Steenweg 57 onder volgende voorwaarden:*

*Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:*

- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.'*

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing.

## 6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat:

- Het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning in strijd met de voorschriften van een vergunde niet-vervallen zonevremde verkaveling.

Deze aanvraag is in strijd met de van toepassing zijnde gewestplanbestemming en diens voorschriften, zijnde een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Eveneens wijkt de de aanvraag gedeeltelijk af van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften. De verkaveling is ouder dan 15 jaar, cfr. artikel 4.3.1§1 en 4.4.1§2 vormen verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer. De verkaveling is zonevremd. Gelet op de zonevremdheid van de verkaveling kan er geen beroep gedaan worden op deze mogelijkheid die artikel 4.3.1. VCRO voorziet, omdat in dat geval de toets aan het onderliggende gewestplan speelt en het agrarisch gebied dan roet in het eten gooit. Zonevremd dient men zich aan de

verkavelingsvoorschriften te houden. Wel kan, zoals hier het geval, in een zonevreemde verkaveling toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1, §1 VCRO (indien aan alle voorwaarden is voldaan).

Art. 4.4.1§1 gaat als volgt:

*'§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.'*

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundig attest wijkt af van de verkavelingsvoorschriften als volgt:

**1) De hoogte der gebouwen moet voorzien worden tussen 3,25m en 6m (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst);**

De aangevraagde woning zou bestaan uit twee volwaardige bouwlagen met mogelijks een bijkomend kelder verdiep. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag zal men steeds rekening moeten houden met de voorwaarde dat de pas van de onderste dorpel (gelijkvloers verdiep of kelder verdiep, afhankelijk van de aangevraagde woning) maximaal 6m tot de kroonlijst kan bedragen. Afritten naar ondergrondse garages en trappen in de voortuinstrook zijn verboden. Deze mogelijke afritten en trappen dienen zich in de volledig zijtuinstrook/achtertuinstrook te bevinden. De maximale vloerpas op het gelijkvloers verdiep zal zich op een maximaal niveau als de aanliggende woning nr. 57 dienen te bevinden. Afwijken in het aantal bouwlagen of ruim afwijken t.a.v deze maximale 6m tussen de onderste dorpel en de kroonlijst zal niet aanzien worden als een beperkte afwijking cfr. 4.4.1§1 van de VCRO;

**2) Alle blinkende, schreeuwende, hel gekeurde materialen, de bouwwerken met zichtbare betonplaten of in zichtbare beton of zendersteen zijn verboden;**

Het gebruik van sandwichpanelen, zoals in onderhavige aanvraag voorzien, kan niet aanzien worden als een beperkte afwijking in het licht van artikel 4.4.1§1 VCRO is bijgevolg niet wenselijk en zal moeten gewijzigd worden in materialen met een landelijke uitstraling. De woning bevindt zich in een open en landelijke omgeving met landelijke woonstijlen waarbij het gebruik van industrieel ogende sandwichpanelen niet wenselijk is.

**3) Voor de helling en de dakvorm dient rekening gehouden te worden met de omgevende gebouwen;**

Onderhavige aanvraag voorziet in een platte dakvorm, terwijl de aanliggende woningen voorzien zijn van een hellende dakvorm. Van deze



dakvorm kan eventueel wel afgeweken worden. Het betreft immers een vrijstaande woning en dergelijke platte dakvorm is hedendaags en komt meer en meer voor in een landelijke omgeving. Dergelijke afwijking kan aanzien worden als een beperkte afwijking zoals voorzien in artikel 4.4.1§1 van de VCRO;

Gelet op het feit dat de functie van onderhavige gebouw gespecificeerd werd als een ééngezinswoning cfr. het aangeleverde inplantingsplan;

Gelet op het voorwaardelijk gunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Provincie, Dienst Integraal Waterbeleid;

Gelet op het feit dat de aanvraag qua vormgeving, inplanting, volume en materiaalgebruik onder voorwaarden aanvaardbaar is in deze omgeving -en niet stoorbaar over zal komen op zijn omgeving-;

Gelet op het feit dat het ontwerp onder voorwaarden geen afbreuk doet aan het woonklimaat noch aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving;

Is de aanvraag, mits het opleggen van voorwaarden, stedenbouwkundige aanvaardbaar en tast deze de goede plaatselijke ordening niet aan.

## 7. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

### **PLANOLOGISCHE TOETS**

De aanvraag dient te worden afgetoets aan de stedenbouwkundige voorschriften van het verkavelingsplan. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

### **WEGENIS**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat **Steenweg** een voldoende uitgeruste openbare gewestweg is. De woning is niet getroffen door een rooilijn.

### **RIOLERING**

Het perceel, is volgens het zoneringsplan, gelegen in "centraal gebied". Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter tot 5 IE + 300 liter/IE per bijkomende IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put.

### **WATERTOETS**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

### **MER-SCREENING**

Niet van toepassing.

### **NATUURTOETS**

Niet van toepassing.

### **ERFGOED-/ARCHEOLOGietoets**

Niet van toepassing.

### **DECREET GROND- EN PANDENBELEID**

De aanvraag heeft geen betrekking op een sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag betreft immers geen bouwproject overeenkomstig de in artikel 4.1.8. of artikel 4.2.1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden- en pandenbeleid aangehaalde onderwerpen.

### **SCHEIDINGSMUREN**

Niet van toepassing.

### **TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU**

Niet van toepassing.

### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag is, rekening houdende met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, onder voorwaarden, stedenbouwkundig aanvaardbaar en tast de goede ruimtelijke ordening niet aan.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 21/01/2021 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

*'De aanvraag tot stedenbouwkundig attest, ingediend door DE LEEUW JOACHIM, woonachtig te Chemin de Chièvres 37 bus 12 te 7860 Lessines, inzake het bouwen van één vrijstaande ééngesinswoning, gelegen te Steenweg zn (rechts van nr.*

57) te 9570 Lierde (1e afdeling (St.-Maria-Lierde), sectie B, nummer 170P) wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.'

**8. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/01/2021 HET VOLGENDE**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest af aan de aanvrager voor de hierboven vermelde aanvraag, zijnde voor het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning.**

**Besluit**

Eénparig.

Art.1. Een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest wordt verleend aan De Leeuw Joachim voor wat de hierboven vermelde aanvraag, zijnde voor het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning.

**Het voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest wordt afgegeven met volgende voorwaarden:**

***Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden***

Bijzondere voorwaarden en lasten

- De hoogte der gebouwen moet voorzien worden tussen ca. 3,25m en ca. 6m (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst);
- Afritten naar ondergrondse garages en trappen in de voortuinstrook zijn verboden;
- Het gebruik van sandwichpanelen is verboden;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door Het Agentschap Wegen en Verkeer (d.d. 8/01/2021) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door De Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid (d.d. 21/12/2020) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing.

Aandachtspunten

- Dit stedenbouwkundig attest stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn;
- Dit stedenbouwkundig attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
  - de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
  - het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.
- Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking;
  - Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van de Vlaamse Overheid - departement Omgeving.

### **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.

Namens het college van burgemeester en schepenen  
Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur

Nathalie Meersman



De burgemeester

Jurgen Soetens