

Inhoudstafel

1. Aankoop van onroerend goed	3	3. Op de werf	21
1.1. Wat gaat vooraf.....	3	3.1. Uitzetten van het gebouw.....	21
1.1.1 Analyse van een bouwperceel.....	3	3.2. Inname van de openbare weg.....	21
1.1.2 Analyse van een bestaande woning	3	3.3. Plaatsbeschrijving openbaar domein	21
1.2. De aankoop.....	4	3.4. Werken op openbaar domein voor uw perceel	21
1.2.1 De notaris	4	3.4.1 Aanleg van de oprit op openbaar domein	21
1.2.2 De optie.....	4	3.4.2 Overwelving van grachten	21
1.2.3 De voorlopige verkoopovereenkomst.....	4	3.5. Aanleg van de oprit op privaat domein	21
1.2.4 Energieprestatiecertificaat (EPC)	4	3.6. Aanhoging van het perceel	21
1.2.5 De notariële akte.....	5	3.7. Bronbemaling.....	21
1.2.6 Verkoop van gemeentelijke bouwgronden ..	5	3.8. Huisnummerplaatjes	22
1.2.7 Verkoop van sociale woningen en gronden	5	3.9. Brievenbus	22
Vlabinvest	5	3.10. Verhuis	22
1.2.8 De openbare verkoop.....	6	4. Verkavelen	23
1.2.9 Het bodemattest (OVAM).....	6	4.1. Een verkavelingsvergunning kan vervallen!.....	24
1.2.10 Andere aandachtspunten.....	6	4.2. Wijzigen van een verkavelingsvergunning.....	24
2. Bouwen of verbouwen	7	4.3. Behandeling van de aanvragen	24
2.1. Stedenbouwkundig attest.....	7	5. Nutsvoorzieningen	25
2.2. Stedenbouwkundige vergunning	7	5.1. Aardgas en elektriciteit	25
2.2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige	9	5.2. Aansluiting op het rioleringsnetwerk	25
vergunning nodig?	9	5.3. Aansluiting op het waterleidingsnet	26
2.2.2 Wanneer is géén stedenbouwkundige	9	5.4. Aansluiting op het ICS-net	26
vergunning nodig?	9	(kabel en/of internet).....	26
2.2.3 De administratieve procedure.....	11	5.5. Aansluiting op het telefoonnet	26
2.2.4 Behandelingstermijn in eerste aanleg	13	(vaste aansluiting).....	26
2.2.5 U houdt zich niet aan de regels	13	6. Milieu.....	27
2.2.6 Wat zijn de mogelijkheden voor	14	6.1. Wanneer is een milieuvergunning verplicht? ..	27
zonevreemde woningen?	14	7. Premies.....	28
2.2.7 Toelaatbare functiewijzigingen van	14	7.1. Overzicht actuele bouw- en energiepremies ..	28
zonevreemde gebouwen	14	7.1.1 De Vlaamse Verbeteringspremie.....	29
2.3. Stedenbouwkundige verordening	15	7.1.2 Aanpassingspremie voor bejaarden en	29
2.3.1 De stedenbouwkundige verordeningen	15	andersvaliden.....	29
inzake hemelwater	15	7.1.3 De Vlaamse renovatiepremie:	29
2.3.2 De stedenbouwkundige verordening van	16	7.1.4 Energiezuinige verwarmingsketels.....	29
de gemeente Zemst.....	16	7.1.5 Energiezuinige gaswandkachels	30
2.4. Wanneer is een architect niet verplicht?.....	16	7.1.6 Installatie van een warmtepomp	30
2.5. Architect	17	7.1.7 Plaatsing van thermostatische kranen of	30
2.5.1 Keuze van de architect	17	kamerthermostaat.....	30
2.5.2 Taak van de architect	17	7.1.8 Installatie zonneboiler.....	30
2.5.3 Ereloon van de architect	17	7.1.9 Fotovoltaische zonnecellen	30
2.6. Duurzaam bouwen	18	7.1.10 Buitenzonnewering.....	31
2.6.1 Niet te groot, niet te klein	18	7.1.11 Dakisolatie	31
2.6.2 Vooruitziend bouwen	18	7.1.12 Muurisolatie	31
2.6.3 Kostprijs	18	7.1.13 Hoogrendementsbeglazing of	31
2.7. Energieprestatieregelgeving (EPB).....	18	superisolerende beglazing	31
2.8. Veiligheidscoördinator	19	7.1.14 Ventilatiesysteem met warmterecuperatie	31
2.9. Aannemer	19	7.1.15 Radiatorfolie en buisisolatie	31
2.9.1 Kiest u één of meerdere aannemers?.....	19	7.1.16 Plaatsing hemelwatersysteem.....	32
2.9.2 De registratie van aannemers	20	7.1.17 Plaatsing IBA	32
2.10. Kadastraal inkomen	20	7.1.18 Andere energiepremies	32
2.10.1 Wat is het kadastraal inkomen?	20	7.1.19 Nuttige adressen	32
2.10.2 Wanneer wordt het K.I. vastgelegd?	20	8. Leningen	33
2.10.3 Onroerende voorheffing	20	9. BTW-aangifte en eigen werk.....	34
		10. Stedenbouwkundige- en	35
		verkavelingsverordening Zemst.....	35



Voorwoord

Wie een nieuwe woning wil bouwen of een oude woning verbouwen, ziet zich geplaagd voor heel wat administratieve verplichtingen. Vaak geeft een gebrek aan informatie aanleiding tot misverstanden en ontgoochelingen.

Daarom wil het gemeentebestuur van Zemst alle "bouwlustigen" zo goed als mogelijk informeren.

In deze gids wordt aandacht besteed aan de vele facetten die met het wonen en bouwen verband houden. Ook eventuele financiële tegemoetkomingen en premies vanwege de gemeente Zemst, het Provinciebestuur en het Vlaams Gewest worden beknopt toegelicht.

Volledigheidshalve willen wij de aandacht vestigen op het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening dat momenteel in opmaak is. Het ontwerp-decreet voert vernieuwingen in op drie belangrijke punten: vergunningen, planologie en handhaving. Die vernieuwingen beogen vooral vereenvoudigde en transparantere procedures en een grotere rechtszekerheid voor burgers en lokale besturen.

Dit decreet treedt naar alle waarschijnlijkheid in werking in september 2009.

Wijzigingen betreffende het decreet kunnen steeds op de website of aan het loket geraadpleegd worden.

Ongeveer in dezelfde periode hoopt de gemeente Zemst ontvoegd te kunnen worden. Kort samengevat, betekent dit dat de gemeente, vanaf dat ogenblik, zelfstandig stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen kan afleveren. Ook de beroepsprocedure verandert dan vrij drastisch.

Om ontvoegd te kunnen worden, moet een gemeente voldoen aan 5 voorwaarden, nl.: een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar, een plannenregister, een vergunningenregister en een register onbebouwde percelen. De gemeente Zemst voldoet bijna aan al deze voorwaarden.

Om op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige visie van de gemeente Zemst en om onaangename verrassingen te voorkomen, loont het beslist de moeite om de inhoud even door te nemen. Nieuwigheden naar aanleiding van het toekomstige decreet en de ontvoeging zijn nog niet opgenomen in deze bouwuids. Dit om verwarring te vermijden. Van zodra de wetgeving is aangepast en er belangrijke wijzigingen zijn doorgevoerd, zal de bouwbrochure geactualiseerd worden.

Voor meer gedetailleerde informatie kan u natuurlijk altijd terecht bij de dienst Stedenbouw van de gemeente op het telefoonnummer 015/62 71 31. Het is zelfs aan te raden om in geval van de aankoop van een grond of woning en bij bouw- of verbouwplannen op voorhand even contact op te nemen.

Deze woongids kwam tot stand in samenwerking met onze gemeentelijke ambtenaren, de uitgeverij Publi-touch en met de financiële inbreng van meerdere adverteerders.

Wij hopen dat deze brochure een kompas mag zijn bij uw zoektocht doorheen het doolhof van wetten en reglementen.

Het gemeentebestuur.

Bart Coopman
Burgemeester

Colofon

Verantwoordelijke uitgever:
het college van burgemeester en schepenen, burgemeester B. Coopman en secretaris L. Van Relegem, De Griet 1, 1980 Zemst.

Coördinatie & samenstelling:
dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw en dienst Communicatie

Lay-out en druk:
PUBLI-touch bvba, Oudebaan 246a, 3000 Leuven, tel. 016 25 50 43, fax 016 35 05 77, e-mail: info@publi-touch.be



1. Aankoop van onroerend goed

1.1. Wat gaat vooraf

De aankoop van een onroerend goed is een belangrijke beslissing. Vooraleer u een terrein of een woning koopt, neemt u best een aantal voorzorgsmaatregelen om te voorkomen dat u voor financiële of andere verrassingen komt te staan. Onderstaande vragen kunnen u hierbij helpen.

1.1.1 Analyse van een bouwperceel

A) Wat is de bestemming van het perceel volgens het goedgekeurde gewestplan?

Indien het perceel in een van de verschillende soorten woongebied ligt, is dat reeds een hele geruststelling. Als het perceel in het woonuitbreidingsgebied ligt, kunt u daar niet zomaar op bouwen. Als het perceel niet in een woongebied ligt, dan mag er in principe geen nieuw woonhuis op gebouwd worden. Uitzonderingen zijn soms mogelijk in de volgende gevallen:

- Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde, niet-vernietvervalende verkaveling;
- Het betreft een bedrijfswoning bij een landbouw- of tuinbouwbedrijf, of een woning voor bewakingspersoneel bij het bedrijf op een industrieterrein.

B) Is uw perceel gelegen binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (B.P.A.) of ruimtelijk uitvoeringsplan (R.U.P.)?

Zo ja, dan onderzoekt u best:

- wat de bestemming van de grond is;
- wat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen in verband met de plaatsing van het gebouw, de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen, de te gebruiken materialen, de dakhelling, het aantal bouwlagen enzovoort.

Zo nee, vraag dan of er een ontwerp van bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat. Het is immers van belang niet enkel de bestemming van de gronden te kennen op het moment zelf, maar ook te weten wat er later door anderen of uzelf gebouwd mag worden of wat er door de gemeente gepland is. Deze informatie staat in de plannen opgetekend.

C) Ligt uw perceel in een verkaveling ?

Indien het perceel grond een lot is uit een goedgekeurde verkaveling, dan moet u er rekening mee houden dat onder bepaalde voorwaarden een verkavelingsvergunning kan vervallen en derhalve niet meer geldig is. Vandaar dat u nauwkeurig moet laten onderzoeken of de verkaveling niet reeds vervallen is. Bovendien gelden voor een verkaveling altijd bepaalde verkavelingsvoorschriften, waar rekening moet mee gehouden worden.

D) Bestaat er ook een stedenbouwkundige verordening?

Stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften van stedenbouwkundige aard die onder meer betrekking kunnen hebben op bouwwerken, constructies of installaties boven en onder de grond. Ze worden opgemaakt op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn van toepassing voor het gebied waarop ze betrekking hebben. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Zemst legt o.a. bijkomende stedenbouwkundige normen op i.v.m. de maximum dakhoogte of de te gebruiken materialen... Daarover verder meer.

E) Bestaat er een rooilijnplan?

Een rooilijnplan legt met een lijn de toekomstige grens vast tussen het openbare domein en de private eigendommen. Dit heeft als gevolg dat vóór de rooilijn geen nieuwbouw mogelijk is. Voor verbouwing van reeds bestaande gebouwen, die getroffen zijn door een rooilijn, gelden speciale regels. Vaak wordt op het rooilijnplan ook de bouwlijn weergegeven. De zone tussen de bouw- en de rooilijn wordt de achteruitbouwstrook genoemd. De bouwlijn vormt de grens tussen het hoofdgebouw en de achteruitbouwstrook. Hoofdgebouwen kunnen enkel worden opgericht tegen of achter de bouwlijn.

De rooilijnplannen kan u komen inkijken op de dienst openbare werken.

F). Bestaat er een onteigeningsplan waarin het perceel is opgenomen?

Zo ja, op welke termijn wordt een onteigening gepland ? Wordt het perceel volledig of gedeeltelijk onteigend ? Waarom en door wie wordt er onteigend?

G) Bestaan er erfdienstbaarheden?

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een erf wordt bezwaard ten bate van een erf dat aan een eigenaar toebehoort. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen private en publieke erfdienstbaarheden.

Een aantal erfdienstbaarheden, zoals ondergrondse leidingen die sommige percelen doorkruisen, kunt u bekomen bij de dienst Openbare Werken. Tevens kent de gemeente sommige openbare erfdienstbaarheden van doorgang, zoals voetwegen, loswegen en dergelijke. Andere erfdienstbaarheden worden in de aankoopakte opgenomen.

H) Hoe is de omgeving rond het perceel?

Informeer ook naar de uitrusting van de openbare weg waar u gaat bouwen: is er riolering, waterleiding, gas, elektriciteit, teldistributie en telefoon, en welke zijn de voorwaarden tot aansluiting? Dient er een overwelling geplaatst te worden? Is het perceel gelegen in watergevoelig gebied? Zijn er geluidsbronnen in de buurt?

1.1.2 Analyse van een bestaande woning

Vertoont de woning belangrijke bouwfysische gebreken (vochtige muren, thermische isolatie, zettingscheuren, enz...)? Zijn er belangrijke verbouwingswerken nodig om de woning aan uw wensen aan te passen? Is de volledige woning vergund?

Bij de keuze van een grond of de aankoop van een bestaande woning is het interessant een architect te consulteren. Hij zal eventuele "gebreken" kunnen vaststellen die voor u verborgen blijven (oriëntering, bodemgesteldheid, niveauverschillen, scheuren, vocht, ...).

Indien u na het overlopen van deze vragen nog steeds het beoogde goed wenst te kopen of een woning wenst te bouwen of te verbouwen, dan wendt u zich best tot het gemeentehuis. Bij de dienst stedenbouw kan u zich bevragen of er voor de werken die u wenst uit te voeren een vergunning kan worden afgeleverd. De betrokken ambtenaar kan u informeren of het goed al dan niet in een goedgekeurde verkaveling, een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan is gelegen. Hij verstrekt u informatie over het type bebouwing (halfopen, open of gesloten bebouwing), de voorschriften aangaande inplanting, bouwhoogte, dakvorm en materialen, enz...



1.2. De aankoop

1.2.1 De notaris

De notaris bemiddelt bij de aankoop van een bouwgrond of woning en bij het verlijden van de leningsakte. U doet er dus goed aan reeds vroegtijdig met hem contact op te nemen. Hij kan u zowel op financieel als op juridisch vlak belangrijke raad geven. Zo kan hij u onder meer meedelen of het goed belast is met erf-dienstbaarheden zoals een recht van overgang, hoogspanningsleidingen, nutsleidingen, e.d.

De eigenaar, verkoper of notaris moet op het ogenblik van de verkoop kunnen garanderen dat het wel degelijk om een perceel bouwgrond gaat en moet hiervoor een identificatie van het onroerend goed aanvragen bij de dienst stedenbouw.

Wanneer een notaris een fout heeft gemaakt door vergetelheid, onachtzaamheid, slordigheid, enz... kan u terecht bij:

C.V. Verzekering van het Notariaat

Bergstraat 34, 1000 Brussel

tel. 02 505 08 70

website: www.notaris.be, e-mail: fednot@fednot.be

U kan deze verzekering enkel aanspreken via de notaris zelf. Weigert hij medewerking, contacteer dan de voorzitter van de notariskamer van het gerechtelijk arrondissement waartoe de notaris behoort.

Meer info kan u krijgen bij:

Koninklijke Federatie van Notarissen

Bergstraat 30-34, 1000 Brussel

tel. 02 505 08 10

website: www.notaris.be, e-mail: fednot@fednot.be

1.2.2 De optie

Indien een potentiële koper niet honderd procent zeker is van een mogelijke aankoop en nog wat bedenktijd wenst, dan kan hij eventueel een optie nemen op het goed. Hierbij verbindt de verkoper er zich toe het goed niet aan iemand anders te verkopen binnen een bepaalde termijn, bv. een week, 14 dagen of een maand.

Als de potentiële koper binnen die periode besluit om het goed aan te kopen dient hij de verkoper hiervan schriftelijk te verwittigen. De optie wordt dan gelicht en de verkoop is definitief. Daarom is het van belang dat net zoals bij een onderhandse verkoopovereenkomst alle verkoopmodaliteiten nauwkeurig zijn opgenomen. Indien de potentiële koper binnen de afgesproken termijn geen initiatief neemt, verloopt de optie en is de eigenaar vrij om het goed aan iemand anders te verkopen.

Soms moet men als kandidaat-koper voor een optie een bepaald bedrag betalen dat door de verkoper beschouwd wordt als een voorschot wanneer de optie gelicht wordt en als een soort schadeloosstelling, wanneer dit niet gebeurt.

1.2.3 De voorlopige verkoopovereenkomst

Indien de koper en de verkoper het eens zijn over de verkoopmodaliteiten, dan wordt een voorlopige of onderhandse verkoopovereenkomst afgesloten, die als basis dient voor de latere, authentieke notariële akte. Aangezien deze overeenkomst bindend is, is het van het allergrootste belang dat zij zorgvuldig wordt opgesteld en dat eventuele opschortende voorwaarden worden vermeld. Het is daarom ten zeerste aangeraden om de hulp van een notaris in te roepen, wat normaal gezien geen extra kosten met zich meebrengt. Er dient in elk geval met een aantal zaken rekening te worden gehouden: is de verkoper ook eigenaar? Zo ja, is bij de ondertekening ook de echtgeno(o)t(e) aanwezig? Is de verkoper vastgoedmakelaar? Heeft hij in dat geval een machtiging van de eigenaar om over de verkoop en

de onderhandeling van de verkoopovereenkomst te onderhandelen en om het voorschot in ontvangst te nemen? Is de prijs die door de tussenpersoon wordt meegedeeld ook de prijs die de eigenaar vraagt?

Doorgaans wordt bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst een voorschot betaald van maximum 10% van de verkoopprijs. De verkoper moet hiervoor uiteraard een kwitantie afgeven.

Bij de verkoop van een woning op plan is 'de wet Breyne' van toepassing; deze wet is bedoeld om u beter te beschermen tegen malafide aannemers en bouwpromotoren. Ze regelt o.a. de geldigheidsvoorwaarden van de overeenkomst, de prijs, de betalingsvoorwaarden, de opleveringen.

Ze voorziet ook in een aantal opschortende voorwaarden zoals het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of het verkrijgen van een lening (max. 3 maand geldig). Verder geeft zij u ook meer garantie naar de technische uitvoering van de woning toe.

1.2.4 Energieprestatiecertificaat (EPC)

Vanaf 1 november 2008 wordt het energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop van woningen, appartementen, ... verplicht. Vanaf 1 januari 2009 gaat de verplichting ook in voor verhuur van woongebouwen.

Het energieprestatiecertificaat informeert de potentiële kopers en huurders over de energetische kwaliteit van het gebouw. Daarnaast zal het energieprestatiecertificaat informeren over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Ook bij verkoop en verhuur van niet-residentiële gebouwen (kantoorgebouwen, winkels, ...) zal een EPC verplicht worden in de loop van 2009. De wetgeving over het EPC bij verkoop en verhuur van niet-residentiële gebouwen is in voorbereiding.

De eigenaar van een woongebouw die zijn gebouw wil verkopen of verhuren zal de nodige acties moeten ondernemen om ervoor te zorgen dat een energieprestatiecertificaat beschikbaar is. Het energieprestatiecertificaat moet door de eigenaar-verkoper of eigenaar-verhuurder worden voorgelegd aan de (potentiële) kopers of huurders.

Bij verkoop van een woongebouw moet het energieprestatiecertificaat worden overgedragen aan de koper. In de notariële akte zullen een aantal gegevens van het energieprestatiecertificaat worden opgenomen.

Bij het sluiten van een huurovereenkomst ontvangt de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat. Ook hier moet de eigenaar-verhuurder een energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen aan de kandidaat-huurders.

Een energieprestatiecertificaat bij verkoop en verhuur van een woongebouw kan enkel opgemaakt worden door een erkende energiedeskundige type A.

Het energieprestatiecertificaat blijft 10 jaar geldig. Wanneer de wooneenheid opnieuw verkocht of verhuurd wordt, binnen deze geldigheidstermijn van tien jaar, moet geen nieuw EPC voor verkoop of verhuur opgemaakt worden. Uiteraard moet wel steeds een kopie in geval van verhuur en het originele EPC in geval van verkoop worden meegegeven aan de nieuwe huurder of koper.

Als in de woning intussen maatregelen zijn doorgevoerd waardoor het gebouw energiezuiniger is geworden, bijvoorbeeld het



vervangen van enkel glas door isolerend glas, kan de eigenaar er baat bij hebben om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Het nieuwe energieprestatiecertificaat zal dan een betere score geven.

Indien de woning recent werd gebouwd zodat reeds een energieprestatiecertificaat bij bouw beschikbaar is, moet geen EPC voor verkoop en verhuur van woongebouwen opgemaakt worden zolang het EPC voor nieuwbouw geldig is (eveneens 10 jaar).

Meer info kan u krijgen op de website:
www.energiesparen.be/epcparticulier

1.2.5 De notariële akte

Om de verkoop wettelijk te bezegelen, moet binnen de 4 maand na de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst de verkoop worden geregistreerd. Dit gebeurt door middel van een notariële akte. Dit is een authentieke akte die wordt opgemaakt door een notaris. Ze is tegenwerpelijk aan derden en heeft een vaste datum. De akte levert voor beide partijen een volledig bewijs op van de overeenkomst die in de akte is opgenomen. In ruil voor zijn prestaties bij het opstellen van de akte zal de notaris een ereloon vragen. Dit ereloon is verschillend naargelang de inhoud van de overeenkomst die in de notariële akte is opgenomen.

Ofwel hebben koper en verkoper dezelfde notaris, ofwel hebben ze er beiden één. In het laatste geval wordt het honorarium (ereloon) gedeeld door de twee notarissen en brengt dit dus geen extra kosten mee.

De registratiekosten voor het goed zitten vervat in wat men in de volksmond de "notariskosten" of het "schrijven" noemt. Sinds 1 januari 2002 zijn de registratiekosten op de aankoop van een woning of een grond die gelegen is in het Vlaams gewest, verlaagd tot 10 %. Daarnaast is ook het tarief voor de aankoop van een bescheiden woning verminderd van 6 % naar 5 %.

1.2.6 Verkoop van gemeentelijke bouwgronden

Regelmatig verkoopt de gemeente Zemst bouwgronden die eigendom zijn van de gemeente. Deze gronden worden verkocht volgens de voorwaarden van het desbetreffend gemeentelijk reglement. Een kandidaat-koper dient een aanvraag tot inschrijving te richten aan het college van burgemeester en schepenen. Om in aanmerking te komen voor een mogelijke aankoop moet hij voldoen aan een aantal voorwaarden op het moment van de aanvraag tot inschrijving. Deze voorwaarden hebben o.a. betrekking op de domiciliëring van de kandidaat-koper in Zemst en het al dan niet bezitten van andere eigendommen. Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat het desbetreffende reglement niet van toepassing is op gemeentelijke percelen waar reeds een gebouw op staat.

Wanneer de gemeente bouwgronden verkoopt wordt dit bekend gemaakt via de gemeentelijke website en het gemeentelijk informatieblad.

Voor de verkoop van private gronden dient u zich te wenden tot de private markt.

1.2.7 Verkoop van sociale woningen en gronden

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bieden woningen te koop aan. Dit kunnen zowel sociale koopwoningen als middelgrote koopwoningen zijn. Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning moet men voldoen aan een aantal voorwaarden op vlak van leeftijd, inkomen en eigendom. Als men aan alle voorwaarden voldoet, kan men zich bij de SHM inschrijven in het kandidatenregister. Men kan zich

ter plaatse inschrijven voor maximaal 5 verschillende bouwprojecten tegelijk. Voor meer toelichting en informatie betreffende de lopende projecten, kan men terecht bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Voor de coördinaten van de SHM's die actief zijn in een bepaalde gemeente, kan men terecht op bij de Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen (VMSW). Voor Zemst is dat vooral PROVIDENTIA.

Per bouwproject krijgt men vervolgens een volgnummer dat de chronologische plaats weergeeft in het register. Ook wanneer men zich later voor een nieuwe bouwplaats kandidaat stelt, wordt rekening gehouden met het tijdstip van de oorspronkelijke inschrijving voor de bepaling van de positie van de kandidaat-koper in het register (in zoverre men zich inschrijft binnen de maand na de opening van het nieuwe register).

Wanneer een sociale koopwoning klaar is voor verkoop, wordt het goed in principe toegewezen volgens de chronologische volgorde in het inschrijvingsregister. Voor middelgrote koopwoningen is dit zelfs het enige criterium. Voor sociale koopwoningen (en kavels) worden echter enkele voorrangregels in acht genomen. Een kandidaat-koper kan onder bepaalde voorwaarden voorrang genieten indien (in afnemende volgorde van belang):

1. de kandidaat-koper vanwege een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de SHM wettelijk moet worden geherhuisvest;
2. de kandidaat-koper (of één van de gezinsleden) een bepaalde handicap heeft, voor zover de woning specifiek aan deze handicap aangepast is (voor sociale kavels geldt deze voorrang niet);
3. de woning die de kandidaat-koper als huurder bewoont, onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard of werd onteigend;

Hoewel de vermelde voorrangregel steeds prioritair blijven, kan de SHM ook een eigen intern toewijzingsreglement opstellen, dat in verdere afwijkingen van de chronologie kan voorzien. Het intern toewijzingsreglement wordt aan de kandidaat-koper bezorgd bij de inschrijving. Indien het nadien zou wijzigen blijft het oorspronkelijke reglement toch gelden voor de toewijzing van de woning waarvoor hij zich heeft ingeschreven.

Meer inlichtingen kunt u bekomen bij:
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel.
tel 02 505 45 45
www.vmsw.be

PROVIDENTIA cv, Sociale bouwmaatschappij
Brusselsesteenweg 191 te 1730 Asse
tel 02 452 72 43

Haviland Intercommunale
Brusselsesteenweg 617 te 1734 Asse-Zellik
tel 02 466 51 00
www.haviland.be

Vlabinvest

De Vlaamse Regering wil gezinnen en alleenstaanden met een klein tot middelgroot inkomen helpen om betaalbare woongelegenheden te vinden opdat ze in hun buurt zouden kunnen blijven wonen.

Daartoe richtte de Vlaamse Regering Vlabinvest op, voluit "het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant".

Vlabinvest heeft een drieledige doelstelling. Vooreerst wenst de Vlaamse Regering via de sociale opdracht van Vlabinvest, aan



personen met een middelgroot inkomen een betaalbare en de-
gelijke woning aan te bieden in het betrokken gebied. Deze
personen mogen geen onroerend goed in volle eigendom of
vruchtgebruik hebben. Bij voorkeur hebben ze ook een aan-
toonbaar maatschappelijke, economische, culturele en/of sociale
band met het gebied. Vlabinvest probeert hiermee het verdrin-
gingseffect dat heerst in de Vlaamse rand rond Brussel te ver-
zachten. Tegelijk probeert Vlabinvest zo bij te dragen aan het
behoud van het Vlaamse karakter van de rand rond Brussel. En
ten slotte ontwikkelt Vlabinvest zijn activiteiten binnen de be-
leidsopties op vlak van huisvesting en ruimtelijke ordening die
de Vlaamse regering neemt.

Met Vlabinvest wil de Vlaamse regering aanvullende maatre-
gelen nemen in het kader van betaalbare woonmogelijkheden
voor de plaatselijke bevolking in de Vlaamse rand rond Brussel.

Meer informatie over de projecten van Vlabinvest en de toela-
tingsvoorwaarden, kan u terecht op onderstaand adres:

Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel
tel 02 505 45 00
www.vlabinvest.be

1.2.8 De openbare verkoop

Een openbare verkoop wordt volledig geregeld door de notaris,
een openbaar ambtenaar.

De notaris wijst het goed onmiddellijk toe aan de meestbie-
dende (mits akkoord van de eigenaar). Hier wordt geen voorlo-
pige verkoopovereenkomst gesloten, zoals bij de verkoop uit de
hand, maar wordt de akte onmiddellijk opgemaakt en onder-
tekend. De dag na de openbare verkoop moeten de kosten be-
taald worden, nl. een globaal bedrag bestaande uit o.a. de
registratierechten, het ereloon van de notaris en de kosten voor
aanplakking en bekendmaking. De betaling van de koopsom
moet meestal binnen de maand gebeuren.

1.2.9 Het bodemattest (OVAM)

Sinds 1 oktober 1996 is het bodemsaneringsdecreet van toepas-
sing. Dit decreet bepaalt dat bij iedere overdracht (verkoop, ver-
huur, verpachting, schenking, ...) van een grond, al dan niet
bebouwd, een bodemattest moet worden aangevraagd door de
verkoper bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
(OVAM). Dit attest moet verplicht vermeld worden in de akte.
Zonder bodemattest is de overdracht onmogelijk! Voor bedrij-
venterreinen of terreinen waar activiteiten plaatsvinden die ver-
ontreiniging kunnen veroorzaken, dient tevens een
bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Gemeente Zemst, dienst Milieu
De Griet 1, 1980 Zemst
tel. 015 62 71 45

Het attest kunt u aanvragen bij:

OVAM
Dienst Sanering-Bodemattesten
Kan. De Deckerstraat 22-26, 2800 Mechelen
tel. 015 28 42 84 of 015 28 44 59
website: www.ovam.be, e-mail: info@ovam.be

1.2.10 Andere aandachtspunten

- De watergevoeligheid van het perceel
- Mogelijke bronnen van geluidsoverlast (bedrijven, auto-
snelweg,...)
- Is het perceel volledig bebost
- De staat van een eventuele ondergrondse mazouttank
- De mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materia-
len in de woning



2. Bouwen of verbouwen

2.1. Stedenbouwkundig attest

Dit administratief document is vooral van belang voor kopers van - doorgaans onbebouwde - percelen die geen deel uitmaken van een goedgekeurde verkavelingsvergunning. Indien het perceel wél kadert in een verkavelingsvergunning, weet de koper nauwkeurig waaraan zich te houden, hij dient hiervoor slechts de voorwaarden van de vergunning te onderzoeken.

Mondeling verkregen informatie heeft uiteraard weinig juridische waarde. Wilt u de inlichtingen over het perceel dat u interesseert schriftelijk bevestigd zien, dan kunt u een stedenbouwkundig attest aanvragen bij het gemeentebestuur. Een dergelijk attest verschaft rechtszekerheid over de informatie die het bevat.

Er bestaan 2 soorten:

- de stedenbouwkundige inlichtingen geven alleen inlichtingen over de bestemming van het perceel volgens de verschillende aanlegplannen waarin het is gelegen. In de toekomst zal dit kortweg "stedenbouwkundig uittreksel" genoemd worden;
- het stedenbouwkundig attest geeft meer gedetailleerde inlichtingen over de bestemming, de bouwwijze, de inplanting en de bouwhoogte van het gebouw dat op het perceel kan gerealiseerd worden, naar aanleiding van een ingediend schetsontwerp.

Op de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de gemeente kunt u de nodige aanvraagformulieren bekomen. Om een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige inlichtingen aan te vragen hebt u geen architect nodig. U hoeft ook geen eigenaar van de betrokken grond te zijn. U kunt dus zonder veel kosten en zonder risico meer zekerheid verkrijgen over de bouw mogelijkheden op een bepaald perceel. De verstrekte gegevens blijven twee jaar na de uitreiking van het attest geldig, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften of wetgeving niet wijzigen.

De notaris die gelast wordt met het verlijden van een akte van verkoop van een onbebouwd goed (dat geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling) wordt door het stedenbouwdecreet verplicht om duidelijk te vermelden of voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden verkregen. Als geen van beide documenten voorhanden zijn, vermeldt de notaris in de akte van aankoop dat het niet zeker is dat er op het goed gebouwd kan worden.

Let op! Een attest is nog geen stedenbouwkundige vergunning, en de erop vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden blijft slechts beperkte tijd geldig te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.

2.2. Stedenbouwkundige vergunning

In dit hoofdstuk overlopen we eerst waarvoor u een stedenbouwkundige vergunning moet aanvragen op uw gemeente. Laat u vooral niet misleiden door de term "stedenbouwkundige vergunning". Deze nieuwe term vervangt het algemeen verspreide begrip "bouwvergunning".

Vervolgens wordt de administratieve toekenningsprocedure

toegelicht. Het is weliswaar niet zeker dat u die zelf zult doorlopen: wanneer een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bent u veelal ook verplicht om een architect onder de arm te nemen en heel vaak kunt u die taak aan hem toevertrouwen.

De gemeente Zemst heeft een bouw- en verkavelingsverordening. Alle aanvragen moeten steeds conform deze verordening zijn; u kan ze bekomen op de dienst stedenbouw. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een verkaveling gaan altijd voor op een gemeentelijke verordening.

Wanneer een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bent u in principe ook verplicht om een beroep te doen op een architect. Het is echter niet omdat er geen architect vereist is, dat er ook geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Er zijn enkele uitzonderingen op die regel namelijk de werkzaamheden die zijn vrijgesteld van een architect (zie hoofdstuk 2.4 "Wanneer is een architect niet verplicht?").

Opmerking: binnen deze brochure kunnen we deze materie onmogelijk tot in de kleinste details uitspitten. We beperken ons tot de belangrijkste regels.

2.2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?

Het Vlaamse gewest heeft een lange lijst van activiteiten waarvoor u over een stedenbouwkundige vergunning moet beschikken. In dit artikel komen alleen de activiteiten aan bod die nauw verband houden met bouwen.

Win daarom voor alle zekerheid inlichtingen in op het gemeentehuis.

A. voor bouwwerken

Als algemene regel geldt dat u voor het bouwen van een constructie een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt.

De wetgeving ruimtelijke ordening definieert bouwen verder als het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting die:

- omwille van de stabiliteit steun neemt in, aan of op de grond;
- bestemd is om ter plaatse te blijven staan.

De wetgeving ruimtelijke ordening stelt voorts dat u niet enkel om te bouwen een vergunning nodig hebt, maar ook om

- een grond te gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen;
- af te breken;
- te herbouwen;
- te verbouwen (zowel buiten als binnen in een gebouw).

U moet een vergunning aanvragen zelfs als:

- de constructie uit niet-duurzame materialen is opgetrokken;
- de constructie uit elkaar kan worden genomen;
- de constructie verplaatsbaar is;
- u enkel iets wil afbreken;
- u enkel iets wil herbouwen;
- het enkel om verhardingen gaat;
- de constructie ondergronds is.



Het begrip "bouwen" is dus heel ruim. Ook voor het plaatsen van een reclamebord, van houten afsluitingen, van verhardingen en van afsluitingen die uit betonplaten bestaan, is bijvoorbeeld een vergunning nodig.

Alleen instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen plaatsvinden zonder stedenbouwkundige vergunning. Meer uitleg daarover vindt u verderop.

B. voor ontbossen

Voor ontbossen is ook een stedenbouwkundige vergunning nodig.

C. hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van een bos

Als hoogstammige boom wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamonttrek van 1 meter heeft.

D. voor reliëfwijzigingen

De wetgeving ruimtelijke ordening bepaalt dat voor aanmerkelijke reliëfwijzigingen een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Als aanmerkelijke reliëfwijziging wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Dat geldt bijvoorbeeld voor het afgraven van een 10 centimeter dikke humuslaag in natuurgebied, of voor het aanleggen van parkeerplaatsen op een weiland in landbouwgebied door het ophogen met steenslag.

E. een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van alerhande materialen, materieel of afval;
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

- d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel dat hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

F. voor gebruikswijzigingen

U hebt een vergunning nodig voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering opgestelde lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Daarvan kunnen onder andere de volgende voorbeelden worden gegeven:

- in het agrarisch gebied (landbouwgebied) een hoeve gebruiken als woning voor een niet-landbouwer;
- in een industriegebied een gebouw gebruiken als gebouw waar goederen verkocht of diensten verricht worden;
- in een recreatiegebied een gebouw permanent bewonen.

G. in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen

Er is een vergunning nodig voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

H. publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen

I. recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad

J. andere gevallen

De bovenstaande opsomming is niet volledig. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bijvoorbeeld kan strenger zijn dan de algemene wetgeving. Zo kan er wel een stedenbouwkundige vergunning verplicht zijn voor andere werken dan deze die hierboven vermeld worden. In de gemeente Zemst is dat niet het geval.



2.2.2 Wanneer is géén stedenbouwkundige vergunning nodig?

Voor bepaalde werken is geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Het spreekt evenwel vanzelf dat ze alleen uitgevoerd mogen worden indien ze niet strijdig zijn met geldende reglementeringen, zoals stedenbouwkundige verordeningen of verkavelingsverordeningen, bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, voorschriften van verkavelingsvergunningen, het burgerlijk wetboek, enz.

Onderstaande opsomming is onvolledig en is niet van toepassing op beschermde monumenten, stadsgezichten en landschappen. Het is dus van belang dat u steeds de bevoegde ambtenaren van de dienst stedenbouw vooraf raadpleegt. Zij zullen u graag verder helpen.

A. voor bepaalde tijdelijke werken

Er is geen bouwvergunning nodig voor tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voor zover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de stedenbouwkundige vergunning. Het kan hier gaan om werfkransen, tijdelijke opslag van grond, tijdelijke verhardingen, nodig om de werf te bereiken, enz...

B. voor bepaalde technische installaties

Namelijk voor de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttings-installaties binnen een gebouw, voor zover ze noch een vergunningsplichtige functiewijziging, noch - wanneer het een woongebouw betreft - een wijziging van het aantal wooneenheden meebrengt.

C. voor bepaalde binnenverbouwingen

Met name voor de inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem, noch een vergunningsplichtige functiewijziging, noch - wanneer het een woongebouw betreft - een wijziging van het aantal wooneenheden meebrengen.

D. voor de plaatsing van volgende publiciteitsinrichtingen of uithangborden

- de bevestiging aan een vergund gebouw van maximum één niet-verlicht of niet-lichtgevend uithangbord dat niet groter dan één vierkante meter is;
- publiciteitsinrichtingen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire bepalingen;
- publiciteitsinrichtingen die enkel informatie van de overheid bevatten of deel uitmaken van sensibiliseringscampagnes van de overheid;
- door de overheid beschikbaar gestelde borden of zuilen voor socio-culturele en politieke affichage;
- publiciteitsinrichtingen aangebracht op een gebouw of grond, waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is, op voorwaarde dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 vierkante meter en dat de publiciteit onmiddellijk na verhuring of verkoping wordt verwijderd.

E. voor de plaatsing van volgende zaken op het dak

Bij vergunde gebouwen maar niet bij beschermde of voorlopig beschermde gebouwen en beschermde landschappen:

- fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak.
- fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een hellend dak met dezelfde hellingsgraad als het dak (tenzij verkavelingsvoorschriften anders bepalen).

Bij vergunde gebouwen:

- dakvlakvensters tot een maximum van 20% van de oppervlakte van het dakvlak in kwestie

F. voor bepaalde verhardingen in tuinen

Voor de aanleg van de volgende verhardingen binnen 30 meter van vergunde woongebouwen en niet in ophoging:

- de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen;
- tuinpaden in de zij- en achtertuinstrook;
- terrassen, voor zover ze niet gelegen zijn in de voortuinstrook, minimum 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen verwijderd blijven en in totaal niet groter zijn dan 50 vierkante meter.



G. voor bepaalde ondergrondse constructies

Met name voor de plaatsing van een ondergronds regenwaterreservoir, een septische put, een bezinkput, een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie, een infiltratiebed en/of een ondergrondse brandstoftank voor huishoudelijk gebruik bij een vergunde woning. Deze installaties moeten minimum één meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen verwijderd blijven.

H. voor sommige afbraakwerken

Voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies. Indien aan de volgende vereisten is voldaan, is geen stedenbouwkundige vergunning nodig:

- het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundige erfgoed;
- de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter;
- het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakende van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals: fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnepalen, hekkens, omheiningsmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, ballies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, orangerieën, priëlen, ijskelders.

I. Voor lichte afsluitingen

Voor de volgende afsluitingen is geen stedenbouwkundige vergunning nodig:

- voor afsluitingen die bestaan uit palen met prikkel- of schrikdraad;
- voor afsluitingen met een maximumhoogte van 2 meter, die bestaan uit palen en draad of draadgaas, uit één betonplaat met een maximumhoogte van 40 centimeter en draad of draadgaas, opgericht ter afsluiting van een goed;
- voor voortuinmuurtjes in metselwerk met een maximale hoogte van 50 centimeter;
- voor poorten, geplaatst tussen twee kolommen met een maximale hoogte van 2,5 meter.

Opgelet: in bepaalde gebieden, zoals in groengebied, is voor de laatste drie soorten afsluitingen wel een stedenbouwkundige vergunning nodig.

De laatste drie soorten afsluitingen kunnen ook enkel worden geplaatst voor de afsluiting van een bestaande gevormde huiskavel.

J. voor volgende zaken in landbouwgebied

- plastiektunnels met een maximumhoogte van 2,5 meter, voor zover ze dienen voor de teelt van landbouwgewassen en na de oogst worden verwijderd;
- hagelnetten of antivogelnetten, bestaande uit palen waarover een net wordt gespannen; constructies ter ondersteuning van de gewassen;

K. voor normale tuinuitrusting

Deze zaken zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning als ze worden opgericht binnen dertig meter van een vergund woongebouw. De eerste vier zaken mogen niet zonder vergunning worden opgericht in ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals

bijvoorbeeld natuurgebied:

- maximaal één houten tuinhuisje ofwel één houten hok voor dieren ofwel één houten duiventil. De constructie wordt opgericht ofwel tegen een bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen. De oppervlakte mag maximaal 10 vierkante meter bedragen. Deze constructie mag niet worden opgericht in de voortuinstrook. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2,50 meter; de nokhoogte is beperkt tot 3 meter;
- maximaal één volière ofwel één serre. De constructie wordt opgericht ofwel tegen een bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen. De oppervlakte mag maximaal 10 vierkante meter bedragen. Deze constructie mag niet worden opgericht in de voortuinstrook. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2,50 meter; De nokhoogte is beperkt tot 3 meter;
- siervijvers met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 30 vierkante meter;
- ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's met een maximale oppervlakte van 30 vierkante meter. Dit zwembad mag tesamen met een eventuele afdekking niet hoger zijn dan 1,50 meter en mag niet in de voortuin worden geplaatst.
- rotstuintjes;
- pergola's (open lattenwerken zonder gesloten dak);
- tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren, met een maximumhoogte van 1,2 meter;
- barbecues;
- speeltoestellen;
- tuinornamenten;
- brievenbussen.

L. voor bijenkorven

Het betreft de oprichting van bijenstallen of bijenkorven, voor zover deze gelegen zijn in andere gebieden dan de woongebieden.

M. voor bepaalde drainagewerken met landbouwdoeleinden

N. voor het vellen van bepaalde bomen

Voor het vellen van hoogstammige bomen is geen stedenbouwkundige vergunning vereist, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- ze maken geen deel uit van een bos, zoals bedoeld in het bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
- ze zijn gelegen in een woongebied of in een industriegebied, of in een daarmee vergelijkbaar gebied, en niet in een woonparkgebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
- ze bevinden zich op huiskavels van een vergunde woning of vergund bedrijfsgebouw, maar niet op de grens met het openbaar domein;
- ze zijn gelegen binnen een straal van maximaal 15 meter rondom de vergunde woning of het bedrijfsgebouw.

Er is ook geen vergunning vereist als er geveld wordt omwille van acuut gevaar en mits voorafgaandelijke schriftelijke instemming van het Bosbeheer. Bovendien moet men ook geen stedenbouwkundige vergunning hebben als het vellen van de hoogstammige bomen als activiteit in een goedgekeurd beheersplan of beheersvisie is opgenomen.

O. voor bepaalde zend- en ontvangstinstallaties

Er is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor de plaatsing op hoogspanningsmasten of bestaande pylonen.



P. voor het gebruiken van een grond

Voor het in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw opslaan van allerhande bij de woning horende materialen, materieel of huishoudelijk afval, zoals brandhout, snoeihout, afvalcontainers, vuilnisbakken, composthopen, compostersvaten, met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Ook is geen vergunning nodig voor het in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woongebouw te worden verstaan.

Q. voor bepaalde werken op openbaar domein

R. voor bepaalde werken op militair domein

S. voor het slopen of verwijderen van sommige zaken

Namelijk alle werken of handelingen waarvoor geen vergunning nodig is, dus die hierboven beschreven staan, mogen gesloopt worden of verwijderd worden zonder vergunning.

T. voor instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1. vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2. geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Enkele voorbeelden van niet vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken zijn:

- het vervangen van ramen;
- het vervangen van pleisterwerk;
- het herstellen van kapotte verhardingen.

U. voor bepaalde gevelwerken

- het kaleien of pleisteren van gevels
- het aanbrengen van steenstrips op een gevel
- het aanbrengen van een waterwerende en isolerende afdekking op blinde zijgevels

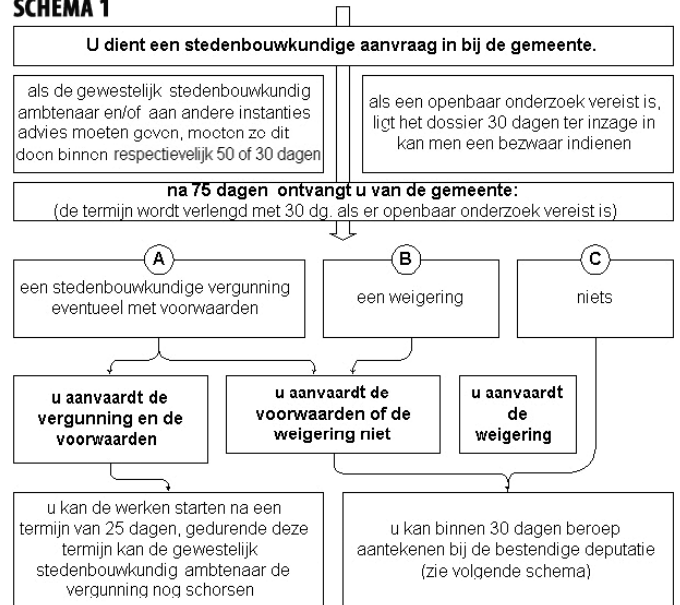
2.2.3 De administratieve procedure

In plaats van de procedure in haar geheel in tekstvorm te beschrijven, stellen we ze schematisch voor:

- in schema 1 kunt u de weg volgen die een stedenbouwkundige vergunning normaal aflegt, van aanvraag tot de toekenning of weigering;
- een weigering of een toekenning onder bepaalde voorwaarden kunt u nog betwisten. In de schema's 2 en 3 ziet u op welke manier u in beroep kunt gaan tegen een beslissing of het uitblijven van een beslissing.

Opmerking: zolang de beroepsprocedure aan de gang is, mag u het werk hoe dan ook niet aanvangen.

SCHEMA 1



1) Aanvraag

U hoeft de aanvraag niet persé zelf te doen. Meestal kunt u hiervoor op de architect rekenen.

Het is van belang dat u meteen een volledig dossier binnenbrengt. De vereiste documenten hangen af van de activiteiten die u plant, we spreken over een eenvoudige dossiersamenstelling of een uitgebreide dossiersamenstelling. Een uitgebreide dossiersamenstelling is enkel nodig indien er een architect vereist is. Bij de eenvoudige dossiersamenstelling kunt u het dossier zelf in elkaar steken.

We sommen kort de belangrijkste formulieren op die nodig zijn voor de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is:

- vergunningsaanvraagformulier;
- grafische documenten: bij alle dossiers waar de medewerking van een architect is vereist, moeten de plannen worden ingediend op formaat DIN A2 tot DIN A0; plannen kleiner dan DIN A2 worden niet aangenomen. Verschillende formaten in eenzelfde dossier moeten worden vermeden;
- minstens 6 kleurenfoto's van het terrein of gebouw en aanpalende percelen;
- beschrijvende nota;
- statistisch formulier;
- aanstipijst voor de toepassing van de provinciale hemelwaterverordeningen.

Alle formulieren dienen in 6-voud te worden ingediend.

Bij een eenvoudige dossiersamenstelling dienen de formulieren slechts in 5-voud te worden aangemaakt. Tevens moet bij een eenvoudige dossiersamenstelling de laatste drie vermelde formulieren niet worden bijgevoegd.

Opmerking: Deze lijst is niet volledig. Voor bepaalde werken volstaat een eenvoudige dossiersamenstelling. Voor technische werken en terreinaanlegwerken gelden dan weer andere documenten. Win dus hoe dan ook inlichtingen in bij de dienst stedenbouw.

U moet het dossier, hetzij persoonlijk of via uw architect, hetzij per aangetekende zending, indienen bij de dienst Stedenbouw. Bij het indienen van de aanvraag moet u een administratieve belasting betalen, afhankelijk van de aard van de aanvraag. Indien de aanvraag volledig wordt bevonden, dan krijgt u binnen 5 dagen na indiening van de aanvraag een ontvangstbewijs

van de gemeente toegestuurd. Indien de aanvraag onvolledig is, dan wordt u hiervan eveneens binnen 5 dagen schriftelijk op de hoogte gesteld.

De aanvraag kan ook bij ter post aangetekende brief worden gedaan. Binnen 5 dagen na ontvangst ervan zendt de gemeente u per brief een ontvangstbewijs of deelt u mee dat het dossier niet volledig is.

2) Openbaar onderzoek

De bedoeling van een openbaar onderzoek is om de omwonenden de kans te geven om hun eventuele bezwaren tegen een mogelijke toekenning van de bouwvergunning te uiten. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt dan of daarmee rekening kan worden gehouden. Een openbaar onderzoek is niet altijd nodig, het zal dan ook enkel door de gemeente worden gestart als er daartoe een noodzaak is. Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen.

- Tot de uiteindelijke beslissingsdatum dient u op het perceel een bericht te plaatsen van 50 x 70 cm groot met daarop een wettelijk vastgelegde tekst. Het bericht moet altijd leesbaar zijn en op een zichtbare plaats staan t.o.v. de aanpalende openbare wege. Het moet worden uitgehangen vanaf de begindatum van het openbaar onderzoek. De gemeente bezorgt u deze reeds ingevulde gele affiche.
- Tevens wordt aan het gemeentehuis gedurende deze periode een bericht uitgehangen.
- Tenslotte worden ook de eigenaars van de aanpalende percelen aangetekend op de hoogte gebracht van de aanvraag.

Lang niet alle stedenbouwkundige aanvragen dienen openbaar te worden gemaakt. Dit geldt enkel voor bijvoorbeeld grote gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter of een grondoppervlak van meer dan 500 vierkante meter, voor infrastructuurwerken (bv. wege werken) met een lengte van meer dan 200 meter, voor werken aan beschermde monumenten en werken aan zonevrije gebouwen.

Ook voor de meeste verkavelingsaanvragen is een openbaar onderzoek verplicht.

3) Voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (Agentschap Ruimtelijke Ordening (RO-Vlaanderen) van het Vlaamse gewest te Leuven) is in de meeste gevallen niet meer vereist. Enkel voor gebouwen van meer dan 1000 kubieke meter in woongebied en voor gebouwen in andere gebieden dan woongebieden en wanneer er een openbaar onderzoek met de aanvraag gepaard gaat.

Het college van burgemeester en schepenen is verplicht om het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te volgen wanneer dat ongunstig is of bepaalde voorwaarden oplegt. Het college is echter niet verplicht om een gunstig advies te volgen. Het kan ook nog bijkomende voorwaarden opleggen, naast die van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In sommige gevallen moet de gemeente hoe dan ook extern advies vragen aan andere administraties van het Vlaamse gewest, zoals bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden langs gewestwegen en bij werkzaamheden aan een beschermd monument. Deze administraties moeten hun advies steeds binnen 30 dagen na de adviesaanvraag versturen naar het college van burgemeester en schepenen. Respecteren ze die termijn niet, dan mag het college aan de adviesvereiste voorbijgaan.

4) Laatste formaliteiten

Wanneer uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingewilligd, mag u het werk toch niet meteen aanvatten. U dient rekening te houden met volgende 3 stappen.

Ten eerste moet u 25 dagen wachten:

als de vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen, heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar immers altijd het recht om de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning te schorsen, ongeacht of hij vooraf advies heeft moeten geven of niet. Hij heeft daarvoor 20 dagen de tijd, gerekend vanaf het ogenblik waarop hij terzelfder tijd met u door het college op de hoogte werd gebracht van de beslissing;

Als u daarentegen in beroep bent gegaan (zie schema 2) en de vergunning werd verleend door de bestendige deputatie, moet u afwachten of het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich niet tegen de toekenning verzetten bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De termijn bedraagt 30 dagen.

Ten tweede mag u niet vergeten om op het terrein bekend te maken dat u de stedenbouwkundige vergunning hebt verkregen. Dat bericht moet u laten hangen tot de werkzaamheden achter de rug zijn. De vergunning en het goedgekeurde plan moeten altijd op de werf aanwezig zijn.

Ten derde moet u het college van burgemeester en schepenen in een aangetekende brief laten weten wanneer het werk effectief zal worden aangevat. Dit dient ten minste 8 dagen voor de aanvang der werken te gebeuren.

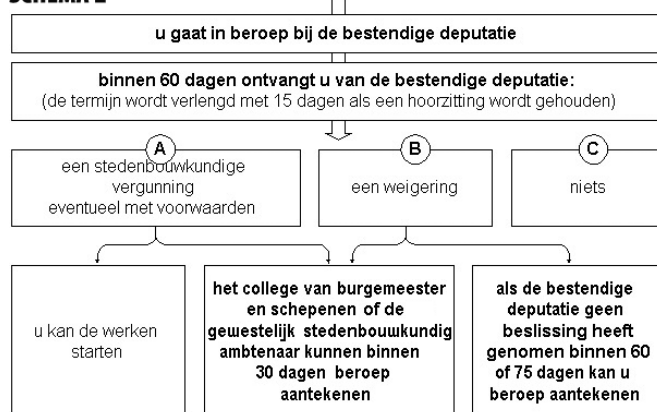
Wacht bovendien niet te lang alvorens het werk aan te vatten. Binnen 2 jaar na de toekenning van de vergunning moet u de werken aanvangen en het gebouw moet uiterlijk binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht zijn, zoniet vervalt de vergunning.

5) Beroepsprocedure

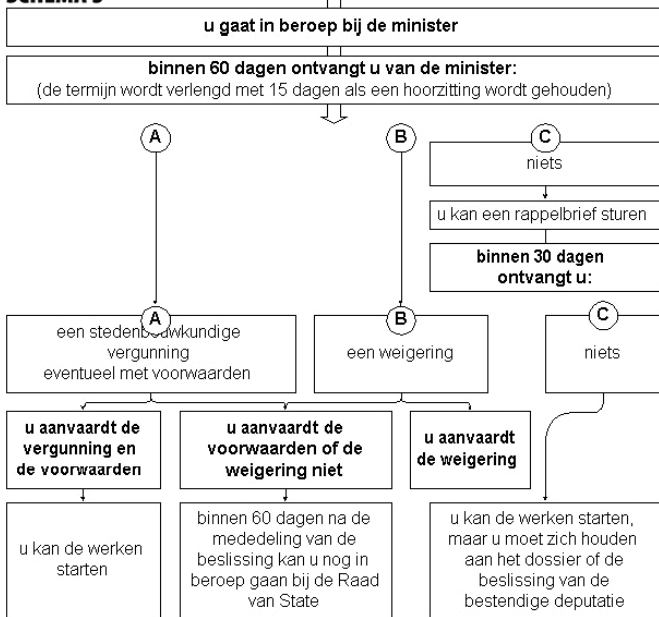
In de schema's 2 en 3 leest u wat u kunt ondernemen als u botst op een weigering of beperkende voorwaarden waarmee u niet akkoord gaat. Let wel: zolang de beroepsprocedure loopt mag u het werk niet aanvatten.

Er bestaat geen dubbele beroepsmogelijkheid meer zoals vroeger: u kunt enkel nog in beroep gaan bij de bestendige deputatie (schema 2). Wanneer de bestendige deputatie geen beslissing neemt binnen de termijn waarbinnen deze plaats moest vinden (60 dagen + 15 dagen indien hoorzitting) dan kunt u beroep aantekenen bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening (schema 3).

SCHEMA 2



SCHEMA 3



6) Raad van State

U moet een heel speciale procedure volgen om in beroep te gaan bij de Raad van State. De bijstand van een advocaat is in dit geval dan ook ten zeerste aangeraden.

Opmerking: deze rechtsinstantie beoordeelt alleen de wettelijkheid van de beslissing dus of de beslissing volgens de geldende regelgeving werd geveld. En niet of er in uw geval een reden was om de vergunning toch toe te kennen. Er is geen uiterste termijn voor de uitspraak.

7) Burgerrechtelijke procedure

De gewone rechtbank kan (uiteraard) niet tussenkomen in de procedure voor een stedenbouwkundige vergunning. Maar het blijft natuurlijk mogelijk om u tot deze rechtbank te wenden als u vindt dat uw burgerlijke rechten werden geschonden en u daarvoor wenst schadeloos te worden gesteld. Stel dat een administratieve overheid (bijv. de gemeente) fouten heeft gemaakt in de procedure waardoor uw vergunning uiteindelijk door de Raad van State wordt vernietigd, kunt u zich alsnog tot de gewone rechtbank wenden om schadevergoeding te eisen.

2.2.4 Behandelingstermijn in eerste aanleg

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet een termijn van 75 dagen vanaf de datum van het ontvangstbewijs van het stedenbouwkundig dossier, waarbinnen het college van burgemeester en schepenen de beslissing naar de aanvrager bij aangetekende brief dient te zenden. Gelijkijdig zendt het college van burgemeester en schepenen een afschrift van de beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Als het een verkavelingsaanvraag betreft, wordt de termijn van 75 dagen op 150 dagen gebracht.

In het geval een openbaar onderzoek vereist is, wordt de termijn van 75 in het geval van een stedenbouwkundige aanvraag en 150 dagen in het geval van een verkavelingsaanvraag verlengd met 30 dagen, wat de behandelingstermijn respectievelijk op 105 en 180 dagen brengt.

Er dient tenslotte op gewezen te worden dat in het geval van de gemeente Zemst de gemiddelde behandelingstermijn in de praktijk lager ligt dan de vooropgestelde termijnen volgens het decreet.

2.2.5 U houdt zich niet aan de regels

Wanneer u begint met werkzaamheden zonder eerst een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen of wanneer deze al is verstrekt, of u bouwt in strijd met de voorwaarden die in de stedenbouwkundige vergunning werden opgesomd; dan pleegt u inbreuk op de reglementering op stedenbouwkundige vergunningen. Wanneer aan het licht komt dat u zich niet aan de regels hebt gehouden, moet u weten dat dergelijke inbreuken kunnen worden bestraft. En dat zolang de overtreding aanhoudt!

Een van de mogelijke sancties is dat u door de stedenbouwkundige inspecteur wordt bevolen om de werkzaamheden meteen stop te zetten. Bovendien wordt aan degene die de werken toch voortzet een administratieve geldboete van € 5 000,00 opgelegd. De aannemer kan ook deze administratieve boete krijgen. Daarnaast loopt u ook het risico om een geldboete en/of een gevangenisstraf op te lopen.

Verder kan de rechter u een aantal speciale verplichtingen opleggen: u kunt bijv. worden verplicht om de plaats weer in haar oorspronkelijke staat te herstellen en desnoods dus alles weer af te breken, bepaalde aanpassingswerkzaamheden uit te voeren, staking van het strijdig gebruik (in deze drie gevallen met dwangsom), of u kunt verplicht worden tot het betalen van een boete gelijk aan de meerwaarde die door het bouwbedrijf aan het goed wordt verleend.

Tenslotte kan hij beslissen dat u schadevergoeding verschuldigd bent aan iemand die zich burgerlijke partij heeft gesteld in de procedure omdat hij zich geschaad voelt door uw activiteiten (bijv. een buur). Behalve de voornoemde strafbepalingen kan de rechtbank op vordering van de kopers of van de huurders de koop of de huur vernietigen, en eventueel schadevergoeding toekennen.

De bouwheer, of elke persoon die handelingen uitvoert, voortzet of in stand houdt strijdig met de wetgeving, kan worden veroordeeld tot deze straffen. Dus de aannemer die bouwwerken uitvoert en/of de architect die de werken controleert, zonder dat een geldige stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, stellen zich bloot aan deze straffen.

Als het misdrijf geen inbreuk uitmaakt op uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, verordeningen of op voorschriften van verkavelingen en de werken komen in aanmerking voor een vergunning dan kan de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur met instemming van het college van burgemeester en schepenen een vergelijk treffen onder bepaalde strikte voorwaarden. Dat houdt in dat u bij wijze van sanctie een geldsom (transactiesom) moet betalen. Dat betekent nog niet dat het bouwwerk daardoor zijn illegaal karakter verliest. Daartoe moet een regularisatievergunning worden aangevraagd.

Meer dan ooit tevoren is het dus van belang dat u onze diensten een bezoekje brengt vooraleer u bepaalde stappen zet.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Gemeente Zemst, dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
De Griet 1, 1980 Zemst
tel. 015 62 71 31

Om beroep aan te tekenen:

Bestendige deputatie van de provincie Vlaams Brabant
Provincieplein 1, 3010 Leuven



**Vlaams minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening
het beroepsschrift verzenden aan RWO
Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen
Koning Albert II-laan 20, bus 7, 1000 Brussel
tel. 02 553 83 34**

De allerlaatste nieuwtjes i.v.m. met de ruimtelijke ordening kunt u lezen op de website van de Vlaamse overheid www.ruimtelijkeordening.be

2.2.6 Wat zijn de mogelijkheden voor zonevreemde woningen?

Om de ruimte te ordenen werden plannen van aanleg, zoals de gewestplannen opgemaakt. Op deze gewestplannen wordt onder andere vastgelegd waar de woonzones liggen en waar dus in principe gebouwd kan worden om er te gaan wonen. Ook liggen de gebieden vast waar terreinen voor de industrie nodig zijn, welke geschikt zijn voor landbouw of recreatie en welke men wenst te behouden als groengebied.

Als een gebouw ligt in een zone waar het niet thuishoort, wordt het 'zonevreemd' genoemd. Een aantal voorbeelden zijn een kasteel in natuurgebied, een woning in landbouwgebied, ... Meestal bestonden deze gebouwen vooraleer de verschillende bestemmingen op de plannen van aanleg werden vastgelegd. Zonevreemd is dus iets totaal anders als 'illegaal'. Illegale woningen zijn woningen gebouwd zonder bouwvergunning. De meeste zonevreemde woningen en gebouwen zijn volledig wettelijk, legaal, tot stand gekomen. Ze zijn niet illegaal.

Indien u een lot hebt in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling, dan heeft deze verkaveling voorrang op het gewestplan. In dit geval valt u niet onder de uitzonderingsregeling voor zonevreemde woningen. U kunt bouwen, verbouwen en herbouwen, mits u de verkavelingsvoorschriften respecteert.

Bij het nagaan van de mogelijke werken die kunnen uitgevoerd worden aan zonevreemde woningen moet een onderscheid worden gemaakt tussen zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen ruimtelijke kwetsbaar gebied enerzijds en woningen die gelegen zijn buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied anderzijds, zoals aangeduid op het gewestplan. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg. Niet-geëigende zones voor wonen zoals agrarisch gebied, landschappelijk waardevol gebied, parkgebied, gebied met openbaar nut en industriegebied worden niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Zowel voor zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen als buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied is het mogelijk om zonder stedenbouwkundige vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken uit te voeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Het kan bijvoorbeeld gaan over de 'plaatselijke' herstelling van een dak. Tevens kan u zowel binnen als buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied werken uitvoeren die vrijgesteld zijn

van een stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit 'kleine werken'. In dit geval gaat het bijvoorbeeld over het leggen van een nieuwe vloer, het plaatsen van een wand in gipskartonplaat, e.d.... De functie van het gebouw mag echter nooit wijzigen.

Mits een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen, mogen aan zonevreemde woningen binnen en buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd die betrekking hebben op de stabiliteit. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Bijvoorbeeld het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur. De desbetreffende woning dient bovendien te voldoen aan een aantal voorwaarden; het moet steeds gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning. Bovendien mag de goede ruimtelijke ordening niet worden geschaad.

Zonevreemde woningen die gelegen zijn buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied mogen mits stedenbouwkundige vergunning in de meeste gebieden verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden. In dit geval is art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Dit artikel legt een aantal randvoorwaarden op aangaande de verbouwings-, herbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van zonevreemde woningen; naarmate de voorgestelde ingrepen belangrijker zijn, kunnen de randvoorwaarden immers strenger worden. Een volledige herbouw is dan ook ingrijpender dan een bescheiden verbouwing.

Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied daarentegen mogen enkel verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Ook in dit geval is art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing, waarbij een aantal randvoorwaarden worden opgelegd.

Afwijkende bepalingen kunnen mogelijk gemaakt worden via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Zo een RUP Zonevreemde woningen is momenteel in opmaak. Voor de meest recente wetgeving dient u zich te informeren op de dienst stedenbouw van de gemeente.

Voor meer inlichtingen betreffende zonevreemde woningen kunt u terecht op de website van **Vlaamse gewest: www.ruimtelijkeordening.be**

2.2.7 Toelaatbare functiewijzigingen van zonevreemde gebouwen

In toepassing van art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening laat het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, volgende functiewijzigingen voor gebouwen toe:

Er kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald 'kantoor- of dienstfunctie', zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat en de woonfunctie een grotere oppervlakte heeft dan de complementaire functie.



Voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, kan een vergunning worden verleend, mits de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekend bedrijf onder de categorie kamers met een maximum van 4 kamers en/of accommodatie en met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Tevens moet de aanvraag voor voorafgaand advies worden voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de 'landbouw in de ruime zin', in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex op voorwaarde dat het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep en er in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex nog gebouwen voorkomen met de vergunde functie wonen.

Voor een gebouw of gebouwencomplex dat gelegen is in een industriegebied in de ruime zin kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het betreffende gebouw of gebouwencomplex naar de functiecategorie 'handel, horeca, kantoorfunctie of diensten', mits er zich in de ruimere omgeving nog gebouwen bevinden met de vergunde functie 'handel, horeca, kantoorfunctie of diensten'. In het geval er op het industriegebied in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, moet als bijkomende voorwaarde minstens 50% van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie 'handel, horeca, kantoorfunctie of diensten'.

Indien een gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik, op voorwaarde dat de nieuwe functie betrekking heeft op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand.

Er kan een vergunning verleend worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie 'landbouw in de ruime zin' naar een nieuwe functie die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, mits het gebouw of gebouwencomplex deels uitmaakt van een gebouwengroep en het gelegen is in een agrarisch gebied in de ruime zin.

Voor een gebouw of gebouwencomplex dat gelegen is in een agrarisch gebied in de ruime zin, is het eveneens mogelijk om het gebruik geheel of gedeeltelijk te wijzigen van de hoofdfunctie 'landbouw in de ruime zin', naar een nieuwe functie die betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

Een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, komt in aanmerking voor een geheel of gedeeltelijke wijziging van het gebruik, wanneer het is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed. Bovendien moet de administratie, bevoegd voor de monumenten en landschappen gunstig advies uitbrengen over de aanvraag. Tenslotte dient de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden te laten of te verhogen.

De bovenvermelde functiewijzigingen kunnen enkel worden

toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Meer bepaald moet in die motivering aan de volgende aspecten aandacht worden geschonken:

- de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

Tenslotte zijn de opgesomde functiewijzigingen enkel van toepassing voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht op de website van Vlaamse gewest: www.ruimtelijkeordering.be

2.3. Stedenbouwkundige verordening

Een stedenbouwkundige verordening omvat het geheel aan stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn voor een bepaald grondgebied. De verordening heeft betrekking op een bepaalde materie aangaande de ruimtelijke ordening, bv. de thermische en akoestische kwaliteit van bouwwerken, de aanleg van voorzieningen, de bewoonbaarheid van woningen, e.d... Ze kan opgemaakt worden op drie niveau; gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk en is dan respectievelijk van toepassing op het gehele of gedeeltelijke grondgebied van het gewest, de provincie of de gemeente. De voorschriften van een stedenbouwkundige verordening die uitgaan van een hoger overheidsniveau hebben steeds voorrang op de voorschriften van een verordening van een lager overheidsniveau. Een verordening van een lager overheidsniveau kan extra voorschriften opleggen en dit conform de voorschriften van een verordening op hoger niveau.

2.3.1 De stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwater

Sinds 2004 is de opvang, hergebruik en lozing van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken en dakvlakken strikt gereguleerd. Het algemene uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater zo veel mogelijk herbruikt wordt. Het resterende gedeelte van het hemelwater dient te worden geïnfilterd of gebufferd zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet wordt afgevoerd.

De architect dient vanaf een bepaalde oppervlakte aan dakvlakken en verharde oppervlakken de noodzakelijke bepalingen op te nemen in de bouwvergunningsaanvraag (oppervlakte verharde oppervlakken en dakvlakken, plaats en inhoud hemelwaterput, pomp, hergebruik, lozing,...)

De aanduiding van deze gegevens is van belang voor de adviesformulering van een stedenbouwkundige aanvraag. Tevens moeten de aanstiplijsten van de betreffende verordeningen bij de stedenbouwkundige aanvraag worden gevoegd.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht op de website van Vlaamse gewest: www.ruimtelijkeordering.be en provincie Vlaams-Brabant: www.vlaamsbrabant.be

2.3.2 De stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst

De stedenbouwkundige verordening van de gemeente legt naast de gewestelijke en provinciale verordeningen bijkomende stedenbouwkundige voorschriften op die specifiek van toepassing zijn op het grondgebied van de gemeente Zemst. De verordening legt onder meer bijkomende stedenbouwkundige voorschriften op inzake verkavelingen, bouwwerken en constructies, publiciteitsinrichtingen, zonneschermen en luifels. De gemeentelijke verordening brengt een klaar en duidelijk overzicht omtrent de mogelijkheden op het vlak van stedenbouw en ruimtelijk ordening binnen de gemeente Zemst.

U kunt de gemeentelijke verordening nalezen achteraan in deze brochure maar u kunt ze eveneens downloaden op de website van de gemeente Zemst

2.4. Wanneer is een architect niet verplicht?

Voor de meeste bouwwerken is het wettelijk verplicht om beroep te doen op een architect.

Hierna volgt een beknopte lijst van werken waarvoor géén architect verplicht is:

Let op: voor deze werken is wél een stedenbouwkundige vergunning nodig

- de verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een vergund gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;
- de werken aan de buitenvlakken van een vergund gebouw, zoals:

- het aanbrengen, wijzigen of dichtmaken van raam- en deuropeningen;
- het aanbrengen van een gevelsteen, een bepleistering of een andere gevelbekleding, zonder dat een wijziging van de fundering noodzakelijk is;
- het aanbrengen van dakvlakvensters en/of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak of op een plat dak;
- het aanbrengen van dakuitbouwen over maximaal één vierde van de dakoppervlakte;
- verluchtungs-, luchtbehandelings-, rookafzuig- of lucht-afzuiginstallaties;
- zonnetenten of markiezen, die ingeklapt, opgevouwen of ingerold kunnen worden;
- schotelantennes;

voorzover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

- de volgende bouwwerken:
 - een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil of een volière;
 - een tuinhuisje, een bergplaats, een garage of een carport;
 - een serre;
 - een veranda of overdekt terras;

met een maximumoppervlakte van 30 m² per gebouw of constructie, een kroonlijsthoogte die beperkt is tot 3 m en een nokhoogte tot 4,5 m. Als aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de bouwwerken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen;

- de volgende werken of handelingen:
 - het plaatsen van antennes;



- het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, opritten of parkeerplaatsen;
- het aanleggen of wijzigen van siervijvers, op minstens 1 m afstand van de perceelsgrenzen;
- het draineren van gronden;
- het plaatsen van onder- en bovengrondse gas-, brandstof- of stookolietanks;
- het aanleggen of wijzigen van een zwembad met een totale oppervlakte van maximum 150 m² in open lucht, op minstens 2 m van de perceelsgrenzen en gebouwen;
- het plaatsen van sleufsilos of plastieltunnels;
- het plaatsen van een mestzak met een maximumvolume van 2000 m³;
- het plaatsen van een ingegraven watervoorraad of drinkplaats voor vee;
- het plaatsen van een niet overdekt terras aan een horecazaak;
- het oprichten van bijenstallen of bijenkorven;
- het slopen of verwijderen van vrijstaande gebouwen of constructies;
- het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel;
- de volgende werken, handelingen en wijzigingen:
 - ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten;
 - hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakte;
 - het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichtingen voor:
 - het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
 - het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
 - het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten;
 - het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, en voorzover deze functiewijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;
- in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, voorzover deze wijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;
- publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
- recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, voorzover het geen gebouwen betreft.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:
Gemeente Zemst, dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
 De Griet 1, 1980 Zemst
 tel. 015 62 71 31

2.5. Architect

2.5.1 Keuze van de architect

Een van de belangrijkste en moeilijkste beslissingen bij het bouwen of verbouwen is de keuze van een architect.

U steekt misschien best uw licht op bij vrienden of kennissen die reeds gebouwd of verbouwd hebben. Breng ook eens een bezoek aan andere huizen die gebouwd werden door de architect die u interesseert. In allerlei tijdschriften kunt u eventueel ook inspiratie opdoen.

Een goed architect ontdekt men dikwijls door wat men over hem of haar heeft horen vertellen en door contacten met tevreden eigenaars die in gelijkaardige omstandigheden gebouwd hebben.

2.5.2 Taak van de architect

De taak van de architect beperkt zich niet tot het ontwerpen van uw woning of het tekenen van de plannen.

De architect verzamelt de nodige gegevens omtrent het project (kenmerken van de bouwgrond, programma, stedenbouwkundige reglementen), zorgt voor plannen, schat de kostprijs en bereidt de aanvraag van de bouwvergunning voor. De architect stelt de lastenboeken op, vraagt offertes aan aannemers, controleert de werken van het begin tot het einde en is gedurende 10 jaar aansprakelijk voor het concept, net zoals de aannemer gedurende 10 jaar verantwoordelijk is voor de uitvoering.

2.5.3 Ereloon van de architect

Het ereloon van de architect wordt vrij vastgelegd in het contract tussen de opdrachtgever en de architect. Er zijn geen opgelegde tarieven. Niettemin moet de architect zich houden aan de minimumbarema's van de Orde van Architecten.

De eigenlijke berekeningswijze van het ereloon varieert naargelang de gegeven opdracht. Het meest gekozen is echter de procentuele berekening op het bedrag van de uitgevoerde werken. De barema's variëren naargelang de aard, het belang en de moeilijkheidsgraad van de werken. Meestal bedragen de minimumpercentages 7 of 8% van de totale kostprijs (excl. BTW) van het gebouw voor een individuele woning en 12 tot 15% als het om een verbouwing gaat.

Het ereloon wordt meestal betaald in schijven naargelang de werkzaamheden vorderen, bijvoorbeeld:

- een overeen te komen voorschot of provisie;
- 20% bij de overhandiging van het voorontwerp;
- 20% bij de overhandiging van de documenten voor de aanvraag van de bouwvergunning;
- 20% bij de overhandiging van de aanbestedingsdocumenten;
- 30% naarmate de werken vorderen, te verdelen in overeen te komen schijven;
- het saldo bij de voorlopige oplevering.

Deze brochure beperkt zich tot de voornaamste zaken die u moet weten als u met een architect in zee gaat. Voor meer informatie over de deontologische beroepsregels van de architect, de erelonen, de toegang tot het beroep evenals voor eventuele klachten over ingeschreven architecten kunt u terecht bij de Orde van Architecten op het volgend adres:

Orde van Architecten - Nationale Raad
 Livornostraat 160 bus 2, 1000 Brussel
 tel. 02 647 04 94, fax 02 646 38 18
 website: www.ordevanarchitecten.be,
 e-mail: nationale.raad@ordevanarchitecten.be

2.6. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen begint al vóór de architect zijn eerste pen-nenstreek op papier gezet heeft. Zowel architect als bouwheer moeten vanaf het prille begin overtuigd en gemotiveerd zijn om samen een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren. Het spreekt voor zich dat de keuze van de architect daarom van cruciaal belang is. Ook de bouwheer moet weten waar hij naartoe wil en moet zich een aantal pertinente vragen stellen.

De eerste vraag die hij zich moet stellen is waar hij wil wonen. Een woning op het platteland klinkt misschien idyllisch, maar is dit wel een goede optie als je omwille van die locatie elke dag vele kilometers moet afleggen van en naar je werk, de winkels, de school van de kinderen, ... Als de gewonnen energie van alle duurzame maatregelen in het niets verdwijnt ten opzichte van de brandstof voor de auto(s), is alle moeite een maat voor niets. Is het trouwens nodig om een nieuwe woning te bouwen? Is het niet interessanter om een oude woning grondig te renoveren? Met het oog op de duurzaamheid zijn er hiervoor zeker wel goede argumenten. Door een oude woning te 'recycleren' voorkomt u dat een woning verder in verval treedt en afgebroken moet worden. Bovendien zijn er voor een renovatie veel minder materialen nodig dan voor een nieuwbouwwoning. Daartegenover staat dat u in een nieuwe woning gemakkelijker de principes van duurzaam bouwen kan toepassen, zoals bijvoorbeeld een goede isolatie of een dubbel watercircuit. Het is hier dus zoals zo dikwijls een kwestie van wikken en wegen en de concrete situatie beoordelen.

2.6.1 Niet te groot, niet te klein

Een duurzame woning is in de eerste plaats een woning die aangepast is aan jouw leef- en gezinssituatie. Een te grote woning heeft geen zin omdat je dan nodeloos geld, energie en materialen verspilt tijdens de bouwwerken en nadien opgezaaid zit met hoge verbruikskosten. Anderzijds mag de woning ook niet te klein zijn. Dat komt de leefbaarheid niet ten goede waardoor u na enkele jaren genoodzaakt voelt om bij te bouwen. Doe het beter in één keer goed.

Vermits ruimte en bouwgrond schaars en duur zijn, doet u er goed aan om zo compact mogelijk te bouwen. Dat heeft niet alleen met het aantal vierkante meters te maken, maar meer nog met een efficiënte benutting van de ruimte. Een vide kan heel mooi zijn, maar je moet er wel heel wat ruimte en vierkante meters voor inboeten. Een van de meest compacte bouwvormen is bijvoorbeeld de kubus. Een compact gebouw kost in materialen en werkuren beduidend minder dan een gebouw met dezelfde oppervlakte maar met veel hoekjes en kantjes.

Een duurzaam ontwerp speelt maximaal in op de energie die we gratis van de natuur krijgen. Dat kan bijvoorbeeld door de woning te compartimenteren en door weinig gebruikte ruimtes op de "koude" noordkant te situeren en de eigenlijke leefruimtes op de zuidkant. Hier kunt u via grote ramen veel zonlicht en warmte naar binnen halen. Denk er wel aan dat die ramen in de zomer een serre-effect teweeg kunnen brengen waardoor een goede zonwering of zelfs een mechanische koeling vereist is. Dat kunt u nochtans gemakkelijk vermijden met behulp van een oversteek. In de zomer wanneer de zon hoog staat houdt de oversteek de zonnestralen tegen, maar in de winter als de zon laag staat, krijgt ze vrij spel om gratis warmte en licht te leveren in jouw woning. Hetzelfde geldt voor een loofboom. In de herfst en winter is de boom kaal en houdt hij bijna geen zonlicht tegen. In de lente en zomer daarentegen staat hij in volle bloei en zorgt hij voor schaduw en koelte.

2.6.2 Vooruitziend bouwen

Zelfs als je niet dadelijk wilt investeren in zonnepanelen of een zonneboiler, kies dan toch voor een zodanige dakhelling en een zodanige oriëntatie dat de zonnecellen een hoog rendement kunnen realiseren. Tussen ZO en ZW is wat dat betreft de best mogelijke oriëntatie voor het dak. Als u bouwt met een plat dak, zorg dan voor bepaalde zones in sterk belastbare isolatie waar je zonnepanelen op kan plaatsen.

Een kortetermijnvisie strookt hoegenaamd niet met de principes van duurzaam bouwen. Vandaar dat duurzaam bouwen ook impliceert dat je aanpasbaar bouwt. Om onnodige veranderingen in de toekomst te vermijden, moet u nu al de nodige voorzieningen treffen om de woning gemakkelijk aan te passen aan nieuwe behoeften. Zorg bijvoorbeeld dat ruimtes gemakkelijk heringedeeld kunnen worden (vb. lichte scheidingswanden i.p.v. zware binnenmuren), vermijd onnodige niveaoverschillen, maak één toilet voldoende groot en maak deuren voldoende breed zodat ze rolstoeltoegankelijk zijn. Zorg ook dat u steeds bij de leidingen kan en kies een trap waar je later gemakkelijk een traplift op kan monteren.

Aanpasbaar bouwen moet trouwens niet altijd gerelateerd worden aan een handicap of het gebruik van een rolstoel. Ook andere aanpassingen moeten vlot kunnen verlopen. Daarom is het bijvoorbeeld een must om voldoende wachtbuizen te plaatsen zodat u gemakkelijk bijkomende leidingen kan bijtrekken (vb. wachtbuizen voor een alarmsysteem, voor buitenverlichting, ...).

2.6.3 Kostprijs

Als ik deze principes toepas, jaag ik dan mijn bouwbudget niet de hoogte in? Toch niet. Bepaalde elementen die hier zijn aangehaald hebben (vb. de secundaire ruimtes aan de noordzijde situeren, compact bouwen, bereikbare leidingen, ...) hebben geen enkele consequentie voor de kostprijs en vormen zelfs aanzienlijke besparingen (vb. compact bouwen). Andere ingrepen (vb. bredere deuren, een oversteek, wachtbuizen, ...) vergen inderdaad een kleine meerprijs, maar die weegt absoluut niet op tegen het bedrag dat u uitspaart door een verminderd energieverbruik of door het vermijden van aanpassingswerken. Als u duurzaam bouwt bent u en zeker ook onze natuur altijd de winnaar.

2.7. Energieprestatieregelgeving (EPB)

In Vlaanderen werd op 1 januari 2006 de vroegere isolatieregeling vervangen door de huidige energieprestatieregelgeving.

De ambitie die gepaard gaat met de energieprestatieregelgeving, is om de energieprestatie van nieuwe of te renoveren gebouwen in Vlaanderen te verbeteren. Op termijn kan zo een aanzienlijke energiebesparing worden gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en de portemonnee van de Vlamingen.

Alle woningen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een aanvraag om te bouwen of verbouwen wordt ingediend, moeten een bepaald niveau van thermische isolatie, energieprestatie (isolatie, energiezuinige verwarmingsinstallatie, ventilatie, ...) en een gezond binnenklimaat behalen.

Voor het naleven van de energieprestatieregelgeving wordt u bijgestaan door uw architect die hiervoor medeverantwoordelijk is.

Meer informatie hieromtrent vindt u op de website:
www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving



2.8. Veiligheidscoördinator

Bij de veiligheidscoördinatie op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine en grote bouwwerken. Onder kleine werken worden werken verstaan met een totale oppervlakte die kleiner is dan 500 m². Van zodra de bouwwerken een totale oppervlakte omvatten van 500 m² of meer, praat men over grote bouwwerken.

In het geval van kleine bouwwerken en renovatiewerken geldt een aparte en eenvoudige veiligheidscoördinatie. Dit houdt in dat de architect of de aannemer (als er geen architect vereist is bij het bouwwerk) gestimuleerd worden om de veiligheidscoördinatie op zich te nemen. Er wordt hen dus de mogelijkheid geboden om voor de veiligheidscoördinatie in te staan aan minder strenge criteria dan de externe veiligheidscoördinatoren.

Voor grote bouwwerken is de medewerking van een veiligheidscoördinator verplicht. Hij maakt o.a. een veiligheids- en gezondheidsplan en een postinterventiedossier op.

Naar de toekomst toe is het de bedoeling om een certificatiesysteem voor veiligheidscoördinatoren op te maken, waarbij degenen die de veiligheidscoördinatie op zich nemen aan de nodige kwaliteitseisen dienen te voldoen.

2.9. Aannemer

Indien uw huis gebouwd of verbouwd wordt onder leiding van een architect naar uw keuze, kan u aan hem de zorg overlaten voor het zoeken van de geschikte aannemer(s). Een goed architect is een bekwaam bemiddelaar tussen de bouwheer en de aannemer(s). Indien u echter zelf aan een aannemer of bouwpromotor opdracht geeft om een huis of appartement te laten bouwen, hou dan rekening met volgende bedenkingen.

2.9.1 Kiest u één of meerdere aannemers?

Juridisch gezien sluit u best één aannemingscontract af. Als er moeilijkheden komen, moet u slechts met één partij onderhandelen.

U kunt ook de diverse bouwwerken afzonderlijk aanbesteden. Dan richt u een prijsaanvraag tot de ruwbouwbedrijven, de aannemers van verwarmingsinstallaties, de schrijnwerkers, de schilders, de glazenmakers, de elektriciens, de bevoerders, enz. U begrijpt dat de bouwverrichting dan ingewikkelder wordt. Het is dan echter wel mogelijk rechtstreeks contact te hebben met de diverse specialisten en misschien de bouwprijs in aanzienlijke mate te drukken, hoewel dit niet altijd zo is aangezien de algemene aannemer meestal de gewoonte heeft om samen te werken met steeds dezelfde onderaannemers en met hen een vlot werkende, goed presterende ploeg vormt.

Opmerking: plaats nooit een handtekening op gelijk welk formulier, document, contract, of prijsberekening zonder eerst rustig de hele tekst ervan te hebben doorgelezen. Vraag uitleg over de punten en bepalingen die u niet volledig begrijpt. Ga



desnoods te rade bij een deskundige of bij een organisatie of openbare instelling die ter zake bevoegd is. Onderteken ook nooit een contract of overeenkomst zonder eerst gecontroleerd te hebben of alle berekeningen die er in voorkomen juist zijn en of er geen "verborgen kosten" in voorkomen. Doe alle mededelingen, bestellingen van bijkomende werken, eventuele betwistingen t.a.v. de aannemer, bouwpromotor of architect altijd schriftelijk en liefst per aangetekende zending. Bewaar steeds een afschrift. Houdt elk documentje goed bij, hoe onbelangrijk het ook lijkt. Het kan immers als bewijs dienen wanneer dit nodig blijkt. Als er moeilijkheden zijn, aarzel niet om schriftelijk en aangetekend te protesteren, de architect in te zetten, eventueel een expertise te vragen en een advocaat te consulteren. Betaal nooit een schijf op voorhand! Bij een eventueel faillissement kan u deze niet volledig teruggeisen.

2.9.2 De registratie van aannemers

Als bouwheer is het belangrijk te weten of u werken laat uitvoeren door een geregistreerd aannemer. Deze registratie is niet alleen belangrijk om aanspraak te kunnen maken op renovatiepremies of om van het verlaagde BTW-tarief te kunnen genieten. Voor de uitvoering van verbouwings- of inrichtingswerken aan een woning ouder dan 15 jaar geldt immers een verlaagd BTW-tarief van 6%!

Ingeval u toch beroep zou doen op niet-geregistreerde aannemers, dan bent u als medecontractant hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van eventueel verschuldigde belastingen en bijdragen voor de sociale zekerheid.

De registratie van een aannemer biedt geen kwaliteitswaarborg, maar wijst er op dat hij in regel is met zijn sociale en fiscale verplichtingen. Beginnende zelfstandigen moeten over de nodige diploma's en bekwaamheidsbewijzen beschikken om een registratienummer te verkrijgen.

Voor meer informatie over de rechten en de plichten van de aannemer en modelcontracten kunt u krijgen bij:

Nationale confederatie van het Bouwbedrijf
Lombardstraat 34-42, 1000 Brussel
tel. 02 545 56 00, fax 02 545 59 00
website: www.confederatiebouw.be

Voor meer informatie over de registratie van aannemers kunt u terecht bij:

Ministerie van Financiën
Toren Financiën
Kruidtuinlaan 50 (bus 32), 1010 Brussel
tel. 02 210 24 70, fax 02 210 24 73
website: www.minfin.fgov.be

2.10. Kadastraal inkomen

2.10.1 Wat is het kadastraal inkomen?

Ambtenaren van de belastingadministratie kennen aan elk onroerend goed dat in België gelegen is een kadastraal inkomen (K.I.) toe. Het K.I. is het inkomen dat een onroerend goed, zowel bebouwd (huis) als onbebouwd (grond), gedurende 12 maanden wordt geacht op te brengen. Uw woning heeft een K.I. ongeacht of u ze verhuurt of zelf bewoont. Het is de administratie van het kadaster die het bedrag vastlegt volgens de grootte van het goed, de mate van comfort, e.d. Men trekt wel 40% af voor onderhoudskosten, herstellingen, enz. Het K.I. van een onroerend goed wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

2.10.2 Wanneer wordt het K.I. vastgelegd?

Wanneer u uw intrek neemt in een nieuw huis, wanneer u een nieuwe woning meteen verhuurt of wanneer u grote veranderingen hebt gedaan aan uw woning, dan moet u binnen 30 dagen op eigen initiatief de administratie van het kadaster daarvan op de hoogte brengen.

Bij de aflevering van de bouwvergunning wordt u een speciaal formulier (43B) meegegeven. Dit formulier dient u ingevuld op te sturen naar de administratie van het kadaster. Zij laat u dan binnen afzienbare tijd officieel weten welk K.I. ze aan uw woning toekent.

Gaat u niet akkoord met het vastgestelde K.I., dan moet u binnen de 2 maanden volgend op de kennisgeving ervan, een aangetekend en gemotiveerd bezwaarschrift indienen.

Opmerking: Indien u het bewuste formulier niet terugstuurt of weigert te verklaren dat u het nieuwe of vernieuwde huis bewoont, zal de administratie van het kadaster zich tot de rechtbank wenden en dan riskeert u in principe een boete van € 250,00 tot ... €12500,00!

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Administratie van het kadaster - controle Vilvoorde
Groenstraat 51-57, 1800 Vilvoorde
tel. 02 575 09 50
fax 02 579 55 44

2.10.3 Onroerende voorheffing

Als eigenaar (bezitter, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker) dient u onroerende voorheffing (grondbelasting) te betalen. De onroerende voorheffing wordt berekend op het kadastraal inkomen, en omvat een aandeel voor de staat, de provinciale en de gemeentelijke opcentiemen.

In sommige gevallen kan u vermindering krijgen van de onroerende voorheffing.

Een vermindering van 25% wordt toegestaan wanneer u als eigenaar-belastingplichtige woont in een bescheiden woning waarvan het K.I. niet meer dan € 750,00 bedraagt.

Gezinshoofden met kinderen en gehandicapte personen ten laste kunnen een vermindering krijgen als zij een woning bewonen, als huurder of eigenaar, en zij tenminste 2 kinderen hebben waarvan er nog minstens één ten laste is.

Er is eveneens vermindering van onroerende voorheffing voor een gehandicapt gezinshoofd.

Bovendien bestaat er ook onder bepaalde voorwaarden een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing wegens inactiviteit of verlies van inkomsten.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Belastingen Vlaanderen
Dienst onroerende voorheffing
Postbus 500, 9300 Aalst
tel. 053 72 23 70



3. Op de werf

3.1. Uitzetten van het gebouw

Na de melding van de start van de bouwwerken, wordt door de gemeente op regelmatige basis controle uitgevoerd. Indien er zich, bij het uitzetten van de bouwlijn of bij het bepalen van het niveau, problemen zouden voordoen zoals het niet overeenstemmen met de goedgekeurde plannen, dient u contact op te nemen met de dienst stedenbouw.

3.2. Inname van de openbare weg

Tijdens het uitvoeren van bouwwerken is het soms nodig gebruik te maken van het voetpad en/of de straat voor het plaatsen van een container, een stelling, een werfafsluiting, een bouwkraan, enz. Voor de inname van het openbaar domein heeft u vooraf een vergunning nodig.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Lokale politie - wijkwerking

De Griet 1, 1980 Zemst

tel. 015 62 71 62, fax 015 62 04 42

3.3. Plaatsbeschrijving openbaar domein

U dient als bouwheer de nodige maatregelen te treffen om beschadiging van het openbaar domein te voorkomen (voetpad, straat, ...). Vergeet in geen geval een plaatsbeschrijving te laten opmaken van de openbare wegenis voor dat u de werken aanvangt op uw eigendom. Een plaatsbeschrijving van de openbare wegenis is een verslag omtrent de toestand van de openbare wegenis, waarin alle reeds aanwezige mankementen fotografisch kunnen worden vastgelegd en beschreven. Eén exemplaar van de plaatsbeschrijving moet ter kennis naar de gemeente worden opgestuurd. Indien er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, wordt het openbaar domein geacht volledig in orde te zijn.

Aan de hand van dit verslag kan later eventueel nagegaan worden of bepaalde schade aan de openbare wegenis reeds bestond vóór de aanvang van de werf. Indien de schade toen reeds bestond, kan ze later niet op u verhaald worden.

Het verslag bestaat in hoofdzaak uit een fotoreportage, waarbij de verschillende kijkrichtingen van de genummerde foto's ter verduidelijking aangeduid worden op een bijgevoegd inplantingsplan. Daarnaast wordt een kleine beschrijving gegeven aangaande aanwezige mankementen.

Meestal worden plaatsbeschrijvingen opgemaakt door de aannemer, maar u kan er ook zelf voor zorgen. Raadpleeg uw architect hierover.



3.4. Werken op openbaar domein voor uw perceel

De stelregel is dat u op het openbaar domein zelf geen werken mag uitvoeren.

3.4.1 Aanleg van de oprit op openbaar domein

Wanneer u binnen het openbaar domein een oprit wenst aan te leggen in duurzame materialen (bijv. klinkers), dan dient u hiervoor vooraf de schriftelijke toelating te vragen aan de gemeente (aanvraag indienen bij de dienst Openbare Werken). Het gebouw en de terreinaanleg moeten zodanig worden ontworpen dat er geen wegenisinfrastructuur, bovengrondse constructie-elementen, straatmeubilair, beplantingen en elektriciteits- en/of verlichtingspalen moeten worden verplaatst. Indien het niet anders kan, dient u dit eveneens aan te vragen aan de gemeente en vallen eventuele kosten voor verplaatsing volledig ten laste van de bouwheer.

3.4.2 Overwelving van grachten

Wanneer het noodzakelijk is dat een deel van een gracht wordt overwelfd om de bereikbaarheid van het perceel mogelijk te maken, dient hiervoor een aanvraag te worden ingediend bij de dienst openbare werken.

3.5. Aanleg van de oprit op privaat domein

De afwerking van het privaat terrein dient te gebeuren tot op de rooilijn (= meestal de grens tussen openbaar domein en uw perceel). Het niveau ter hoogte van de rooilijn wordt exact bepaald door toepassing van een helling van 2 % (= 2 cm per meter) stijgend vanaf de boordsteen van de rijweg tot aan de rooilijn. De latere aanleg van het openbaar domein gebeurt steeds op basis van dit niveau. Latere noodzakelijke aanpassingen aan uw private oprit, die het gevolg zijn van het niet nakomen van bovengenoemde richtlijn, vallen volledig ten laste van de eigenaar.

3.6. Aanhoging van het perceel

Het aanhogen van een perceel is principieel niet toegestaan. Wanneer het volgens de plaatselijke toestand echter niet anders mogelijk is dan een gedeeltelijke aanhoging van het perceel, dient de aanhoging te gebeuren onder bepaalde voorwaarden. Een aanhoging van de omringende tuingrond moet geleidelijk afhellen tot op het natuurlijk peil van de grond, op 50 cm van elke perceelsgrens, evenals van de rooilijn. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar en van de vergunning verlenende overheid mag de tuingrond aangehoogd worden tot op de perceelsgrens. Bijkomende maatregelen kunnen opgelegd zijn in de stedenbouwkundige vergunning om de goede afwatering van de terreinen te verzekeren.

3.7. Bronbemaling

In sommige omstandigheden is bronbemaling noodzakelijk voor het verwezenlijken van de bouwkundige werken. De grondwaterstand wordt dan plaatselijk verlaagd door het wegpompen van het grondwater. Zulk een bronbemaling dient bij de gemeente (milieudienst) gemeld te worden.

Het grondwater dat onttrokken wordt, moet in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel

mogelijk terug in de grond worden ingebracht gebruik makende van infiltratieputten, of –grachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. Volumes hoger dan 10 m³/uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie, behoudens toelating van de exploitant van deze installatie.

3.8. Huisnummerplaatjes

Het aanbrengen van een duidelijk huisnummer is van groot belang, niet alleen voor de postbode, maar ook voor de hulpdiensten zoals brandweer, dienst 100 en politie.

Zeker voor deze diensten is het belangrijk dat zij zo weinig mogelijk problemen ondervinden met het lokaliseren van een bepaalde woning. Een huisnummerplaatje kan men verkrijgen op de dienst Bevolking van het gemeentehuis. Bedoeling is dat dit plaatje zichtbaar is vanaf de openbare weg. Wanneer dit niet zo is, kan er een gemeentelijke administratieve sanctie worden opgelegd.

3.9. Brievenbus

De brievenbus moet aan de grens van de openbare weg geplaatst worden, met een duidelijke vermelding van het busnummer. Dit betekent dat ze niet mag aangebracht worden in de voordeur of in de voorgevel van een huis met een voortuintje. Bovendien mag de gleuf niet kleiner zijn dan 23 bij 3 cm en de diepte moet minimum 35 cm bedragen. Dit laatste is echter geen verplichting. De brievenbus moet tussen 70 cm en 170 cm boven de begane grond geplaatst worden.

De toegang tot de brievenbus moet altijd vrij en zonder gevaar zijn.

In appartementsgebouwen moeten de brievenbussen genummerd worden in doorlopende volgorde. De brievenbussen moeten gemakkelijk bereikbaar zijn en zich op het gelijkvloers bevinden.

3.10. Verhuis

Bij uw verhuis dient u de adreswijziging door te geven aan heel wat instanties en dient u bepaalde documenten te laten aanpassen. U dient zich op de eerste plaats te wenden tot de dienst bevolking. Na enkele dagen komt de wijkagent ter plaatse om de aangifte te controleren en na te gaan of u daadwerkelijk woont op het opgegeven adres. Op basis van zijn verslag wordt uw inschrijving definitief en kunnen uw identiteitskaart, uw inschrijvingsbewijs van uw wagen en andere officiële documenten gewijzigd worden.

Op het postkantoor zijn voorgedrukte briefkaarten beschikbaar waarmee u de adreswijziging aan anderen kan laten weten. Tegen een geringe vergoeding kan u voor een periode van zes maanden uw post laten doorsturen naar uw nieuw adres.

Daarnaast moet u zeker verwittigen:

- uw bank en verzekeraar;
- uw werkgever;
- uw kinderbijslagfonds;
- uw syndicaat;
- de belastingsadministratie.

Denk bij een verhuis tijdig aan het afsluiten van nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefoon, Tv-distributie). Stel u desnoods in verbinding met de toekomstige bewoners van het pand voor een eventuele overname. Hierdoor kunnen de hoge aansluitingskosten voor hen vermeden worden.

De telefoonmaatschappij voorziet dat u tegen vergoeding voor een periode van maximum één jaar op uw oude lijn uw nieuw nummer kan laten inspreken. Bij een verhuis bestaat tegenwoordig de mogelijkheid om uw oud nummer mee te verhuizen.



4. Verkavelen

Wanneer u een perceel grond verdeelt in twee of meerdere kavels met de bedoeling minstens één van deze kavels te verkopen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen gebruikt worden, bent u verplicht een verkavelingsvergunning aan te vragen bij het college van burgemeester en schepenen.

Een verkavelingsvergunning kan eveneens worden aangevraagd en verleend met het oog op de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

De kavels kunnen pas als bouwgrond worden te koop gesteld nadat de gemeente een attest heeft afgeleverd dat bepaalt dat aan alle voorwaarden binnen de vergunning is voldaan. Dit wil o.a. zeggen dat de nodige financiële waarborgen zijn verschaft en dat, indien het gaat over een verkaveling met aanleg van nieuwe wegen, de voorgeschreven wegeniswerken zijn uitgevoerd.

Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een termijn van 150 dagen na de aanvraag of de vergunning verleend of geweigerd wordt. Wanneer een verkavelingsaanvraag gebeurt voor een perceel dat gelegen is in een goedgekeurd

bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen zonder het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te vragen.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van RO-Vlaanderen heeft het recht om tot 25 dagen na ontvangst van de verkavelingsvergunning, de vergunning te schorsen.

De gemeente Zemst heeft naast de desbetreffende wetgeving een bouw- en verkavelingsverordening. Zie ook punt 2.3.2. Alle aanvragen moeten steeds conform deze verordening zijn. U kan de verordening bekomen op de dienst stedenbouw. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een verkaveling gaan altijd voor op een gemeentelijke verordening.



4.1. Een verkavelingsvergunning kan vervallen!

Een verkavelingsvergunning vervalt indien er binnen een periode van 5 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning niet minstens 1/3 van de percelen is verkocht of verhuurt voor meer dan 9 jaar en binnen een periode van 10 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning niet minstens 2/3 van de percelen is verkocht of verhuurt voor meer dan 9 jaar.

Indien er nieuwe wegenis met de verkaveling gepaard gaat, dient deze wegenis te zijn aangelegd binnen 5 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning. Ook bij deze verkavelingen gelden regels met betrekking tot de verkoopstermijn van de percelen.

Voor verkavelingen die dateren van voor 1 mei 1995 gelden andere vervalregelingen. Hiervoor neemt u best contact op met de dienst stedenbouw.

Om de verkoop of verhuur te bewijzen, dient u de uittreksels uit de akten, die gewaarmerkt zijn door de notaris of de ontvanger van de registratie, ter kennis voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen. Zoniet vervalt de verkavelingsvergunning van rechtswege en stelt het college het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

4.2. Wijzigen van een verkavelingsvergunning

Een eigenaar kan een aanvraag indienen om de verkavelingsvergunning te wijzigen voor zover dit geen afbreuk doet aan de rechten van de betrokken partijen:

- alle overige kaveleigenaars moeten hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld;
- de gegrond bevonden bezwaren die hierop volgen en, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt, mogen niet afkomstig zijn van eigenaars die samen meer dan 1/4 van het aantal oorspronkelijke kavels bezitten.

4.3. Behandeling van de aanvragen

a. In het geval dat het perceel in een gebied ligt waarvoor géén bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat:

- de verkavelingsaanvraag of aanvraag tot wijziging van verkaveling wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek (zie lager);
- indien de aanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, worden de ingediende bezwaren en opmerkingen inzake de wegenis ter beoordeling onderworpen aan de gemeenteraad, die een besluit neemt over het stratentracé;
- het college van burgemeester en schepenen zendt de aanvraag samen met een pré-advies naar de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- indien het dossier volledig is maakt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn advies over aan het college van burgemeester en schepenen binnen de 50 dagen;
- het college van burgemeester en schepenen neemt een definitieve beslissing over de aanvraag.

b. In het geval dat het perceel in een gebied ligt waarvoor wél een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat:

- het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing zonder een openbaar onderzoek te organiseren en zonder het advies in te winnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Hoe wordt de aanvraag openbaar gemaakt?

De aanvrager moet vanaf de begindatum van het openbaar onderzoek een bekendmaking (gele affiche) aanplakken op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze bekendmakingsaffiche wordt door de gemeente bezorgd.

De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een bord en geplaatst op de grens tussen het terrein en de openbare weg en evenwijdig met deze laatste. De bekendmaking wordt op ooghoogte aangebracht, met de tekst gericht naar de openbare weg en tot de dag van de beslissing over de aanvraag goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden. Tevens wordt er door de gemeentelijke overheid een bekendmaking aangeplakt gedurende dertig dagen op de gewone aanplakplaatsen.

Gedurende deze periode kan iedereen:

- het aanvraagdossier inkijken bij de dienst stedenbouw in het gemeentehuis;
- zijn bezwaren of opmerkingen in verband met de aanvraag aangetekend of tegen ontvangstbewijs richten aan het college van burgemeester en schepenen.



5. Nutsvoorzieningen

Aardgas, elektriciteit, kabeldistributie, telefoon, waterleiding en riolering behoren tot de nutsvoorzieningen. Om onnodig kap- en breekwerk achteraf te vermijden, is het van belang vooraf de nodige voorzieningen te treffen.

U contacteert daarom best vooraf de nutsmaatschappijen voor informatie over de plaatsing van de doorvoerbuizen voor kabels en leidingen.

5.1. Aardgas en elektriciteit

Vragen over het plaatsen van een aansluiting of rond wijzigingen van uw aansluiting (zoals het verzwaren van uw aansluitvermogen) worden behartigd door de distributienetbeheerder.

Na de vrijmaking van de energiemarkt zijn er 2 mogelijkheden om een aansluiting voor elektriciteit en aardgas te bekomen. U kan hiervoor terecht bij:

8) uw distributienetbeheerder (zowel gas als elektriciteit):

Voor de gemeente Zemst is dit Eandis.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Eandis
tel. 078 35 35 34
website: www.eandis.be

of het klantenkantoor: Elektriciteitsstraat 70 in 2800 Mechelen

Deze netbeheerder zorgt enkel voor een nieuwe aansluiting of een verzwaring, wijzigingen of verplaatsing van de elektriciteits- of gasteller.

Voor stroom- of gaslevering dient u een contract af te sluiten met een door de VREG erkende energieleverancier. (zie hieronder)

9) uw energieleverancier (gas en/of elektriciteit):

Indien u tijdig een keuze maakt van leverancier dan kan deze ook zorgen voor een aansluiting (energieleverancier neemt contact met netbeheerder).

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

VREG
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 19, 1000 BRUSSEL
tel. 02 553 13 53
website: www.vreg.be, e-mail: info@vreg.be

5.2. Aansluiting op het rioleringsnetwerk

Bij de aanleg van rioleringen wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel. Dit betekent dat de afvoer van hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het niet verontreinigde hemelwater wordt afgevoerd naar grachten en beken.

Om het rioleringsprogramma te kunnen verwezenlijken, dient bij nieuwbouw ieder huishoudelijk rioleringsstelsel gescheiden uitgevoerd, d.w.z. dat het regenwater apart dient verzameld te worden van het afvalwater.

Bij een nieuwbouw wordt er na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning automatisch een lozingsvergunning afgeleverd door de dienst Openbare Werken.

Bij verbouwingswerken dient u, indien de woning nog niet is aangesloten op het openbaar rioleringsnet, een vergunning voor het lozen van afvalwater aan te vragen bij de dienst Openbare Werken van de gemeente. Ook hier dient het private rioolstelsel volledig gescheiden uitgevoerd te worden.

Na aflevering van de vergunning plaatst de gemeentelijke werklidendienst twee gekoppelde pvc-aansluitputten met pvc-deksels: een roodbruine put voor afvalwater en een grijze put voor regenwater. De aansluitopeningen van de aansluitputten hebben een diameter 160 mm.

Deze aansluitputjes worden verbonden met de riolering in de straat en juist achter de rooilijn geplaatst, dus op uw privé-terrein. De verdere aansluiting op privé-terrein dient door uzelf of uw aannemer te worden uitgevoerd.

Voor de rioolaansluitingen (vuilwater-aansluiting + de regenwater-aansluiting) worden voor iedereen dezelfde forfaitaire kosten aangerekend, ongeacht of de aansluiting nu gebeurt op een gemengd openbaar rioleringsstelsel of een gescheiden openbaar rioleringsstelsel met of zonder grachten. Deze kosten worden vastgesteld door de gemeenteraad en worden periodiek herzien in functie van de materiaal- en loonkosten.

Wat moet u nog zelf (laten) doen?

- Uw afvalwater van keuken, w.c., wasmachine, badkamer, ... moet gescheiden worden van het regenwater.
- Indien er riolering in uw straat ligt, mag u geen septische put meer gebruiken (vraag info dienst openbare werken).
- Verliesputten (of sterfputten) mogen niet meer gebruikt worden om het afvalwater de grond te laten indringen.
- De deksels van de aansluitputjes moeten steeds zichtbaar blijven, zodat zij later altijd toegankelijk zijn voor ontstoppen en controle.
- U kan de PVC-deksels zelf vervangen indien zij bijvoorbeeld in een oprit liggen waar wagens overrijden.
- U kan de werken op privé-terrein pas uitvoeren nadat de aansluitputjes op uw perceel zijn geplaatst, zodat u niet voor verrassingen komt te staan wat betreft de aansluitdiepte.
- Het is niet toegelaten kelders en ondergrondse garages rechtstreeks aan te sluiten op de openbare riolering.

Als uw woning gelegen is in een buitengebied, is het mogelijk dat er nooit riolering zal aangelegd worden in uw straat. Er zijn dan andere alternatieven mogelijk voor de afvoer of verwerking van uw afvalwater. Vraag info hierover bij de dienst openbare werken.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:
Gemeente Zemst, dienst Openbare Werken
De Griet 1, 1980 Zemst
tel. 015 62 71 37
openbarewerken@zemst.be

5.3. Aansluiting op het waterleidingsnet

De aansluiting op het openbaar waterleidingsnet valt onder de bevoegdheid van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. Wij raden u aan om tijdig de nodige inlichtingen in te winnen bij deze maatschappij. U doet dit best onmiddellijk nadat u uw bouwvergunning heeft ontvangen.

Voor verder informatie (aanvraag tot aansluiting):

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
Sectoraal dienstencentrum Noordwest
Twee Leeuwenweg 21, 1800 VILVOORDE
tel. 02 254 71 60, fax 02 254 71 80

Aanvraagformulieren (verhuis, nieuwbouw) kunnen ook aangevraagd worden op het gratis telefoonnummer 0800 40 244. Buiten de diensturen is er een permanente wachtdienst op het telefoonnummer 016 30 13 40.

5.4. Aansluiting op het ICS-net (kabel en/of internet)

Indien u wenst aan te sluiten op het net van Telenet, dan kan u zich wenden tot de klantendienst via de website www.telenet.be/klantendienst onder de rubriek televisie of internet, ofwel telefonisch via het nummer 015 66 66 66 (ook bijv. voor het melden van een verhuis of het melden van schadegevallen). U kan ook schrijven naar Telenet, Liersesteenweg 4 in 2800 Mechelen of faxen op nummer 015 67 67 67.

Indien u zich wenst aan te sluiten op het net van Belgacom, dan kan u zich wenden tot de website www.belgacom.be (online support), ga naar het dichtstbijzijnde verkooppunt in uw buurt of telefonisch via het gratis nummer 0800 22 800 (informatie over producten en diensten). Voor storingen of technische problemen kan u terecht op het gratis nummer 0800 22 700.

5.5. Aansluiting op het telefoonnet (vaste aansluiting)

Indien u wenst aan te sluiten op het net van Telenet, dan kan u zich wenden tot de klantendienst via de website www.telenet.be/klantendienst onder de rubriek telefonie, ofwel telefonisch via het nummer 015 66 66 66 (ook bijv. voor het melden van een verhuis of het melden van schadegevallen). U kan ook schrijven naar Telenet, Liersesteenweg 4 in 2800 Mechelen of faxen op nummer 015 67 67 67.

Indien u zich wenst aan te sluiten op het net van Belgacom, dan kan u zich wenden tot de website www.belgacom.be (online support), ga naar het dichtstbijzijnde verkooppunt in uw buurt of telefonisch via het gratis nummer 0800 22 800 (informatie over producten en diensten). Voor storingen of technische problemen kan u terecht op het gratis nummer 0800 22 700.



6. Milieu

6.1. Wanneer is een milieuvergunning verplicht?

Voor de uitbating van een bedrijfspand is meestal een milieuvergunning of melding noodzakelijk. Het (ver)bouwen van een particuliere woning gaat slechts sporadisch gepaard met de uitbating van een zogenaamde 'hinderlijke inrichting' volgens de milieuwetgeving. Dit is wel het geval bij grote stookolietanks, gastanks, grondwaterwinning,...

Indien een milieuvergunning is vereist, is de bouwvergunning geschorst totdat de milieuvergunning werd bekomen. Vice versa kan men geen hinderlijke inrichting uitbaten zonder stedenbouwkundige vergunning.

Zowel bedrijfspanden als particuliere woningen dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden :

- gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater in de respectievelijk voorziene rioleringen
- lozingsnormen afvalwater
- plaatsing en periodieke controle mazouttanks
- overvulbeveiligingssysteem mazouttanks
- onderhoud verwarmingsinstallaties

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Gemeente Zemst, dienst Milieu

De Griet 1, 1980 Zemst

tel. 015 62 71 45



7. Premies

Regenwaterputten verplicht bij nieuwbouw

Om ons drinkwater zo weinig mogelijk te verkwisten en om bij hevige regenval de kans op overstromingen te verkleinen heeft de Vlaamse regering beslist dat bij het bouwen of herbouwen van eengezinswoningen de plaatsing van een regenwaterput verplicht is. De inhoud van de regenwaterput bedraagt minstens 3 000 liter en ontvangt het regenwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw.

Premie voor regenwaterputten voor woningen, vergund voor 1 januari 2006.

Water is een kostbaar goed waarmee we spaarzaam moeten omspringen. Niet voor alle toepassingen is het gebruik van drinkwater nodig. Zo kan voor het besproeien van de tuin, voor schoonmaak (auto, vloeren, ...), het doorspoelen van toiletten of het wassen van kledij regenwater gebruikt worden. Regenwater heeft tevens als voordeel dat het zachter is dan leidingwater, het bevat namelijk minder kalk. Dit betekent dat u minder wasproduct nodig heeft en dat de verwarmingselementen in de wasmachine minder snel verslijten.

De gemeente Zemst kent een premie toe voor de installatie van een regenwaterrecuperatiesysteem. De gemeente wil hiermee de opvang en het gebruik van regenwater aanmoedigen. De premie bedraagt € 0,05 per liter met een maximum van € 375,00 en een maximum van 45% van de bewezen kosten. Voor meer informatie kan u de milieudienst contacteren op het tel. 015 62 71 45. Zie ook punt 7.1.11 hierna.

Alle installaties dienen te voldoen aan de Code van goede praktijk voor regenwaterputten en infiltratievoorzieningen. Voor regenwaterputten betekent dit onder meer:

- de tankinhoud is afgestemd op de horizontale dakoppervlakte en bedraagt min. 3 000 liter;
- hergebruik van regenwater is verplicht met een minimale aansluiting van 1 toilet en/of wasmachine, plus eventueel een buitenkraan;
- er mag geen rechtstreeks contact zijn tussen de regenwater- en drinkwaterleiding;
- alle kranen aangesloten op regenwater moeten voorzien zijn van de vermelding 'geen drinkwater'.

Premie Vlaams gewest:

Doordat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaamse Gewest ondertekende, kunt u als particulier een bijkomende premie ontvangen van het Vlaamse gewest. Deze wordt berekend volgens de tankinhoud van de hemelwaterput, of volgens de aangesloten oppervlakte bij infiltratie. Als u een gemeentelijke premie aanvraagt, onderneemt de gemeentelijke dienst de nodige stappen zodat u ook de gewestelijke premie kunt genieten.

Hoe vraagt u de gemeentelijke en gewestelijke premie aan?

Bij de milieudienst (tel. 015 62 71 45) kunt u terecht voor informatie, het reglement en voor de aanvraagformulieren. Het formulier moet u bij deze dienst volledig ingevuld afgeven, samen met de nodige documenten. Best informeer u even vóór de installatie van de regenwaterput of infiltratie. Op die manier kent u alle voorwaarden waaraan u moet voldoen en kunt u ervoor zorgen dat de put geïnstalleerd wordt volgens de bepalingen van de Code van goede praktijk.

7.1. Overzicht actuele bouw- en energiepremies

Voor heel wat energiebesparende maatregelen zijn er tegemoetkomingen op federaal, gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau én ook van de netbeheerder. Een thematisch overzicht van alle tegemoetkomingen bevindt zich op volgende pagina's.

I. Federale overheid.

Federale premies gebeuren fiscaal, via de belastingsaangifte: men kan 40% van de investeringen recupereren via de personenbelasting, met een maximum van € 2650 / € 3440 per aanslagjaar per woning. Het federaal voordeel moet men verhogen met het percentage gemeentelijke opcentiemen, die men anders op dat bedrag had moeten betalen.

Federaal voordeel geniet men bij energiezuinige investeringen, zoals installatie van zonneboiler, zonnepanelen, de vervanging van een oude stookketel, onderhoud stookketel, wandgaskachels, warmtepomp, thermostatische kranen, dakisolatie, superisolerende beglazing, energie-audit, bouw passief huis, aankoop van energiezuinige wagen

Aanvraagprocedure fiscaal voordeel voor energiebesparende maatregelen:

- U voegt een kopie van de factuur en een betalingsbewijs bij de belastingaangifte.

Op de factuur of de bijlage moet de geregistreerde aannemer wel een aantal verplichte vermeldingen maken. Een voorbeeld van een bijlage die de geregistreerde aannemer kan gebruiken vindt u op www.energiesparen.be. (pdf-bestand; 35 kB)

- U vult code 1363 (man) en 2363 (vrouw) op de belastingaangifte.

Het bedrag dat u invult in codes 1363/2363 moet u zelf berekenen voor vermelding op de aangifte. U neemt hiervoor 40% van het factuurbedrag. Dat bedrag verdeelt u, indien u en uw echtgenote elk 50% eigenaar zijn van de woning waar de werken werden uitgevoerd, over codes 1363 en 2363. Het bedrag dat u invult op de belastingaangifte kan in ieder geval niet groter zijn dan € 2650 (gespreid over codes 1363/2363) per woning en per jaar, behalve bij de plaatsing van zonnepanelen, waar het maximum € 3440 bedraagt per woning. Indien u in hetzelfde jaar meerdere investeringen uitvoert mag het bedrag per woning nooit meer bedragen dan € 2650 (of € 3440 bij de plaatsing van zonnepanelen).

- **Enkele opmerkingen:**

1. betalingsdatum van de factuur bepaalt het inkomstenjaar voor de fiscale aangifte.
2. voor niet belastingsplichtigen is er door het Vlaams Gewest een vergelijkbare premiereregeling uitgewerkt
3. fiscale voordelen kunnen over meerdere aanslagjaren gespreid worden

II. Netbeheerder – Eandis

Premies van de netbeheerders vraagt men aan via de aanvraagformulieren van Eandis (Oudenaarde). Premies zijn ondermeer: condensatie-verwarmingsketel, warmtepomp, thermostatische kranen, zonneboiler, buitenzonnewering, dak- en muurisolatie, superisolerende beglazing, ventilatie met warmterecuperatie, radiatorfolie, buisisolatie, aardgaswasdroger, keukengeiser, domotica, energieaudit, lage energiewoning, spaardouchekop, spaarlamp



III. Provincie Vlaams-Brabant

De provincie biedt premies voor dak- en muurisolatie, superisolerende beglazing en zonneboiler. Deze worden aangevraagd via hetzelfde aanvraagformulier als van de netbeheerder Eandis. De provincie biedt ook een provinciale aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten.

IV. Gemeente

De gemeente Zemst heeft premies voor dak- en muurisolatie en superisolerend glas. De aanvragen gebeuren rechtstreeks via het aanvraagformulier van de netbeheerder Eandis. De premies voor hemelwater en IBA worden via afzonderlijke formulieren aangevraagd.

V. Vlaams Gewest

Het Vlaamse Gewest heeft een regeling van Groene Stroom Certificaten voor wie investeert in hernieuwbare energie: gedurende 20 jaar een GSC twv € 450 per opgewekte kWp. Daarnaast zijn er vanuit het Vlaamse Gewest inkomensgebonden (max € 25000) aanpassings- en verbeteringspremies voor kleine renovatiewerken, met voorwaarden betreffende ouderdom (20 jaar oud) en kadaster van de woning (max € 1200). Sinds 2007 is er de Vlaamse renovatiepremie voor grotere renovatiewerken. Deze premie is ook inkomensgebonden (max € 35000 / € 50000) én de woning moet minstens 25 jaar oud zijn. De minimumkostprijs bedraagt meer dan € 10000 excl BTW.

7.1.1 De Vlaamse Verbeteringspremie

Premie Vlaams gewest:

Het Vlaams gewest voorziet een aantal specifieke verbeteringspremies voor kleine verbeteringswerken zoals dakwerkzaamheden, gevelwerken, behandeling van opstijgend vocht, de plaatsing buitenschrijnwerk, sanitaire installaties of elektrische installaties.

Om in aanmerking te komen voor de premie moet de woning minstens 20 jaar oud zijn en mag het kadastraal inkomen niet hoger zijn dan € 1 200,00. Het netto belastbaar gezinsinkomen drie jaar voor aanvraag mag niet hoger liggen dan € 25 000,00.

Bedrag van de premies:

- € 1 250,00 voor de dakwerkzaamheden en buitenschrijnwerk,
- € 1 500,00 voor gevelwerken,
- € 750,00 voor vochtbehandeling en het vernieuwen van sanitaire en/of elektrische installaties,
- € 250,00 tot € 1 000,00 voor verwarmingskosten.
- € 250,00 voor werken tot bestrijding van co-vergiftiging.

Om van de premie te kunnen genieten, moeten de bewezen kosten minimaal het dubbele van het premiebedrag zijn. Binnen een periode van 10 jaar kunnen tot 3 aanvragen worden ingediend.

7.1.2 Aanpassingspremie voor bejaarden en andersvaliden

Premie provincie Vlaams-Brabant:

De premie is bestemd voor bejaarden en andersvaliden die werken aan hun woning uitvoeren om ze functioneel aan te passen aan hun fysieke toestand. Het kan gaan over de vergroting van de deuropeningen en het aanpassen van de gangbreedte, het voorzien van een lift (stoellift, rolstoelplateaulift,...), het sanitair aanpassen, het aanbrengen van een automatische deuropener met parlofoon, het aanleggen van hellende vlakken om de toegang tot de woning te vergemakkelijken, wegwerken van hinderlijke drempels,... enz.

Premie Vlaams gewest:

De aanpassingspremie van het Vlaams gewest moet betrekking hebben op de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting of van de constructieonderdelen van de woning aan de lichamelijke gesteldheid van een inwonende bejaarde of gehandicapt gezinslid. De premie bedraagt 50 % van de bewezen kosten of maximum € 1250,00.

7.1.3 De Vlaamse renovatiepremie:

Deze premie is bedoeld voor grote renovatiewerken waarvan de totale kostprijs minstens € 10 000 bedraagt (exclusief BTW). De woning waarvoor u een renovatiepremie aanvraagt moet uw enige woning zijn en u bezat geen andere woning in de periode van 3 jaar voor de aanvraagdatum. De woning moet op de aanvraagdatum minstens 25 jaar oud zijn.

Uw netto belastbaar inkomen van 3 jaar voor de aanvraag mag niet meer dan € 35 000 voor alleenstaanden en € 50 000 voor samenwonenden bedragen. Per persoon ten laste mag u hierbij € 2 800 bijtellen.

De renovatiepremie wordt toegekend voor een algemene renovatie, dus voor structurele werkzaamheden die de toestand van de woning verbeteren. Kleinere ingrepen, die vooral gericht zijn op de verhoging van het comfort, worden mee gesubsidieerd, maar alleen als u ook grotere renovatiewerkzaamheden uitvoert. Het resultaat van de werkzaamheden moet zijn dat de woning structureel gezond is.

Volgende renovatiewerkzaamheden aan de woning zijn subsidiëerbaar:

- werken aan ondergrondse constructies (bv funderingen waterdicht maken)
- werken aan muren (bv isolatie, vochtbestrijding, voegwerken, gevelreiniging)
- werken aan draagvloeren (bv ter bestrijding van huiszwam en insecten)
- dakwerken (bv dakbedekking, goten, koepels, isolatie)
- hoogrendementsbeglazing plaatsen
- binnendeuren met een breedte van minstens 93 cm plaatsen
- trappen veiliger maken
- elektriciteitswerken: het vernieuwen van de installatie
- werken aan de sanitaire installatie en leidingen
- werken aan de centrale verwarming met hoogrendementsketel

De premie mag maar 1 keer in een periode van 10 jaar worden aangevraagd voor dezelfde woning. De facturen mogen wel worden opgespaard om aan het minimale bedrag van € 10 000 te komen maar ze mogen niet ouder zijn dan 3 jaar.

7.1.4 Energiezuinige verwarmingsketels

Fiscaal voordeel:

- Bij de vervanging van een oude stookketel of het onderhoud van een bestaande stookketel kan men 40 % van de investeringen recupereren via de personenbelasting, met een maximum van € 2650 per jaar voor facturen gedateerd in 2007.
- plaatsing of onderhoud van de ketel dient te gebeuren door een geregistreerd aannemer of chauffagist.
- stookketels die in aanmerking komen: condensatieketels op aardgas of mazout, systeem van microwarmtekrachtkoppeling, houtpelletketels
- aanvraag via belastingaangifte met als bijlage attest of factuur van aannemer of onderhoudstechnicus.

Premie netbeheerders:

- Bij de vervanging van een oude verwarming door een aardgas condensatieketel (HR-top-label) in bestaande woningen ontvangt men van de netbeheerders een premie van € 125.
- Bij de plaatsing van een condensatieketel in nieuwbouw ontvangt men van de netbeheerder een premie van € 125.
- aanvraag via Eandis aanvraagformulier samen met kopij factuur

7.1.5 Energiezuinige gaswandkachels

Fiscaal voordeel:

- een premie van € 150 voor een toestel type C. Een type C kachel haalt zijn lucht rechtstreeks van buiten via een buis doorheen de muur of via een dubbele schouw.
- de plaatsing van de kachel(s) en de verschroting van de oude toestellen dienen te gebeuren door een gehabilliteerde installateur.
- aanvraag via KVVBG-aanvraagformulier met kopij van de factuur

7.1.6 Installatie van een warmtepomp

Fiscaal voordeel

- 40% van de investering komt in aanmerking voor belastingvermindering met een belastingvoordeel van maximum van € 2650 per jaar per woning bij de plaatsing van een geothermische warmtepomp met EG-label en waarvan de globale prestatiecoëfficiënt hoger is dan of gelijk aan 3.
- plaatsing dient te gebeuren door een geregistreerd aannemer
- aanvraag via belastingaangifte met bijlage attest / factuur van aannemer

Premie netbeheerder

- Voor de plaatsing van een geothermische warmtepomp met EG-label en waarvan de globale prestatiecoëfficiënt minimum 4 bedraagt, met hoofdverwarming als doel, ontvangt men van de netbeheerder een premie van € 210 / kVA met een minimum van € 850 en een maximum van € 1680.
- Premie is enkel geldig met een kopij van de factuur voor het plaatsen van de pomp.
- Premie geldt niet voor warmtepompen van het type lucht/lucht en lucht/water.
- aanvraag via Eandis aanvraagformulier met kopij van factuur

7.1.7 Plaatsing van thermostatische kranen of kamerthermostaat

Fiscaal voordeel

Bij nieuwbouw en renovatie kan u 40% van de investeringen recupereren via de personenbelasting met een maximum van € 2650 per aanslagjaar. De plaatsing moet gebeuren door een geregistreerd aannemer.

Premie netbeheerders:

Voor elke geplaatste thermostatische radiatorkraan ontvangt u van Eandis een premie van € 5. De premie geldt enkel voor bestaande woningen.

7.1.8 Installatie zonneboiler

Fiscaal voordeel:

- bij nieuwbouw en renovatie kan men 40% van de investeringen van een zonneboiler recupereren via de personenbelasting, met een maximum van € 3340 per jaar per woning.
- de plaatsing moet gebeuren door een geregistreerd aannemer.
- Het voordeel geldt NIET voor zwembadverwarming

- aanvraag via belastingaangifte met als bijlage attest / factuur aannemer

Premie netbeheerders:

- voor de plaatsing van een zonneboiler ontvangt men van alle netbeheerders in Vlaams-Brabant een premie van minimaal € 575. Een installatie die gekoppeld wordt aan het SWW én de ruimteverwarming geeft recht op € 75 per m² collectoroppervlakte met een minimumbedrag van € 575 en een maximumbedrag van € 1500.
 - deze premies gelden NIET voor enkel zwembadverwarming
 - de installatie heeft een Belsolar-label, de collector is getest volgens EN 12975, EN 12976-1 of DIN 4757 en moet beantwoorden aan de regels van goed vakmanschap, oa ZUID-gerichtheid !!!
 - aanvraag via Eandis-aanvraagformulier samen met een kopij van de factuur
- Premie provincie Vlaams-Brabant:
- de provincie Vlaams-Brabant geeft bovenop de premie van de netbeheerder een bijkomende premie van € 250 (vanaf 1september 2008)
 - zonnecollectoren voor zwembadverwarming komen niet in aanmerking.
 - aanvraag gebeurt om administratieve redenen via hetzelfde aanvraagformulier van de netbeheerder Eandis.



7.1.9 Fotovoltaïsche zonnecellen

Fiscaal voordeel:

- voor zowel nieuwbouw als verbouwingen kan men voor de plaatsing van zonnecellen 40 % van de investeringen recupereren via de personenbelasting, met een maximum van € 3340 per jaar per woning.
- Zo mogelijk spreiding over meerdere jaren
- aanvraag via belastingaangifte met als bijlage attest / factuur aannemer

Premie Vlaams Gewest:

- subsidiesysteem via de GroeneStroomCertificaten (€ 450 per 1000 kWh) gegarandeerd voor 20 jaar (zie art 25 ter §1 van Elektriciteitsdecreet 7 mei 2004 - op www.vreg.be).
- De netbeheerder zorgt indien nodig voor een terugdraaiende teller.

Belangrijke voorwaarden:

- Plaatsing conform de code van goede praktijk door een geregistreerde aannemer.
- Kristallijne modules → IEC 61215 norm en R_{min}= 12 %
- Dunne filmmodules → IEC 61646 norm en R_{min} 7 %
- Rendement omvormers > 80% voor autonome systemen en > 91% voor netgekoppelde systemen

7.1.10 Buitenzonnewering

Premie netbeheerders:

- voor de plaatsing van een zonnewering ontvangt men een premie van € 10 / m².
- enkel ZO, Z, ZW gericht glas, geen folies of rolluiken
- de reductiefactor voor de zonnewering bedraagt maximum 0,5
- aanvraag via Eandis-aanvraagformulier samen met kopij van factuur én attest installateur

7.1.11 Dakisolatie

Fiscaal voordeel:

- Bij nieuwbouw en renovatie kan u 40% van de investeringen recupereren via de personenbelasting met een maximum van € 2650 per aanslagjaar.
- De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden door een geregistreerde aannemer die de isolatie plaatst volgens de regels van goed vakmanschap.
- De geregistreerde aannemer bevestigt dat het gebruikte isolatiemateriaal een thermische weerstand R heeft die gelijk is aan of groter is dan 2,5 m²K/W.

Premie netbeheerders:

- Bij de plaatsing van dakisolatie krijgt u van Eandis een premie van € 2 of € 4 per m², afhankelijk van zelf geplaatst, of geplaatst via een geregistreerde aannemer.
- De premie geldt enkel voor bestaande woningen die minstens 10 jaar op het net zijn aangesloten.
- Het geïsoleerde dak moet een R-waarde hebben van minstens 3,00 m²K/W. Afhankelijk van het gebruikte isolatiemateriaal komt dit overeen met een bepaalde dikte.

Premie provincie Vlaams-Brabant:

- De provincie Vlaams-Brabant geeft bovenop de premie van de netbeheerder een bijkomende premie van € 1,25 per m² voor het plaatsen van dakisolatie en dit onder dezelfde voorwaarden als de netbeheerders.
- De aanvraag dient te gebeuren via het formulier van de netbeheerder.

Premie gemeente Zemst:

- De gemeente Zemst geeft onder dezelfde voorwaarden als de netbeheerder en de provincie een bijkomende premie van € 1,25 per m² voor het plaatsen van dakisolatie.
- De aanvraag dient te gebeuren via het aanvraagformulier van de netbeheerder.

7.1.12 Muurisolatie

Premie netbeheerders:

- Bij de plaatsing van muurisolatie krijgt u van Eandis een premie van € 2 of € 4 per m², afhankelijk van zelf geplaatst, of geplaatst via een geregistreerde aannemer.
- De premie geldt enkel voor bestaande woningen die minstens 10 jaar op het net zijn aangesloten.
- Het isolatiemateriaal moet een R-waarde hebben van minstens 1,3 m²K/W. Afhankelijk van het gebruikte isolatiemateriaal komt dit overeen met een bepaalde dikte.

Premie provincie Vlaams-Brabant:

- De provincie Vlaams-Brabant geeft bovenop de premie van de netbeheerder een bijkomende premie van € 1,25 per m² voor het plaatsen van muurisolatie en dit onder dezelfde voorwaarden als de netbeheerders.
- De aanvraag dient te gebeuren via het formulier van de netbeheerder.

Premie gemeente Zemst:

- De gemeente Zemst geeft onder dezelfde voorwaarden als de netbeheerder en de provincie een bijkomende premie van € 1,25 per m² voor het plaatsen van dakisolatie.
- De aanvraag dient te gebeuren via het aanvraagformulier van de netbeheerder.

7.1.13 Hoogrendementsbeglazing of superisolerende beglazing

Fiscaal voordeel:

- Bij nieuwbouw en renovatie kan u 40% van de investeringen recupereren via de personenbelasting met een maximum van € 2650 per aanslagjaar.
- De plaatsing moet gebeuren door een geregistreerd aannemer. De aannemer bevestigt dat de globale geleidingscoëfficiënt k (of U) van het venster (raamwerk + beglazing), berekend volgens de vereenvoudigde formules van de geldende norm (NBN B 62), lager ligt dan of gelijk is aan 2 W/m²K.
- Zowel de kosten van het glas als de kosten van het raamwerk komen in aanmerking voor het fiscaal voordeel.

Netbeheerder:

- bij nieuwbouw en renovatie geeft de netbeheerder een premie van € 10 / m² voor de plaatsing van superisolerend glas.
- Beschermd afnemers ontvangen 20% meer
- De nieuwe beglazing dient een U-waarde te halen van maximum 1,3 /m²K
- Premie geldt ook voor dakvensters en veranda
- Aanvraag is enkel geldig met een attest van de installateur.
- aanvragen via Eandis-aanvraagformulier met kopij van de factuur

Premie provincie Vlaams-Brabant:

- De provincie Vlaams-Brabant geeft bovenop de premie van de netbeheerder een bijkomende premie van € 10 / m² superisolerend glas.
- De U-waarde van de beglazing bedraagt ten hoogste 1,3 W/m²K.
- De aanvraag gebeurt via het formulier van de netbeheerder.

Premie gemeente Zemst:

- De gemeente Zemst geeft, onder dezelfde voorwaarden als de provincie een bijkomende premie van € 3,33 / m² superisolerend glas.
- De aanvraag gebeurt via het formulier van de netbeheerder.

7.1.14 Ventilatiesysteem met warmterecuperatie

Netbeheerder:

- bij nieuwbouw en renovatie ontvangt men van de netbeheerder een premie van € 150 voor de plaatsing van een ventilatiesysteem met warmterecuperatie.
- Aanvraag is enkel geldig met een factuur, waarop het rendement (75%) van de installatie vermeld staat
- aanvragen via Eandis-aanvraagformulier samen met kopij factuur.

7.1.15 Radiatorfolie en buisisolatie

Netbeheerder:

- voor bestaande woningen is er een premie van € 1 / m² radiatorfolie en van € 0,5 / m buisisolatie.
- De woningen zijn minimum 10 jaar aangesloten op het elektriciteitsnetwerk
- Radiatorfolie is van toepassing op niet geïsoleerde buitenmuren
- Buisisolatie is minimum 20 mm
- aanvragen via Eandis-aanvraagformulier samen met kopij factuur.

7.1.16 Plaatsing hemelwatersysteem

Gemeentelijke premie:

- Bij renovatie (bestaande woningen met bouwvergunning voor 01/01/2006) is er voor particulieren een gemeentelijke subsidie tot € 375,00 of maximum 45 % van de bewezen kosten.
- U bekomt de maximum premie indien het WC, de wasmachine en een extra aftappunt worden aangesloten.
- Voor bestaande woningen, gebouwd voor 1999, is er een bijkomende gewestelijke premie, waarvan het bedrag niet hoger kan zijn dan de gemeentelijke premie.

7.1.17 Plaatsing IBA

Gemeentelijke premie:

- Voor woningen gelegen in een rode zone volgens het zoneringsplan, waar nog geen riolering is aangelegd, kan er een gemeentelijke tegemoetkoming van € 1000,00, of maximum 50% van de bewezen kosten, aangevraagd worden voor de installatie van een individueel behandelingsysteem voor afvalwater (IBA).
- Er kan een bijkomende gewestelijke premie toegekend worden, waarvan het bedrag niet hoger kan zijn dan de gemeentelijke premie.
- Voor deze woningen kan een bijkomende gemeentelijke tegemoetkoming aangevraagd worden voor de analyse van het aanwezige putwater.

7.1.18 Andere energieprijzen

Eandis :

- plaatsing spaardouchekop : premie van € 7 per spaarkop
- Keukengeiser ter vervanging oud toestel: € 150 per toestel
- Aardgaswasdroger: € 250
- Spaarlampen: € 2,5 per lamp
- Lage energiewoningen met E-peil < 30:
 - 10 jaar fiscaal voordeel van € 790 / jaar
 - premie Eandis van € 1500 voor nieuwbouw en € 2000 voor renovatie
- Lage energiewoningen met 30 < E-peil > 70: premie van € 850
- Lage energiewoningen met 70 < E-peil > 75: premie van € 750
- Milieuvriendelijke wagen:
 - Uitstoot < 105 g CO₂ / km : 15% fiscaal voordeel – max € 4270
 - Uitstoot > 105 g CO₂ / km < 115 g CO₂ / km : 3 % fiscaal voordeel – max € 810.
 - Roetfilter: federale premie € 150.

7.1.19 Nuttige adressen

1. Fiscale maatregelen

Informatie over de fiscale maatregelen voor energiebesparing: FOD ECONOMIE , K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE tel. 02- 201 26 64, website: www.energie.mineco.fgov.be , www.health.fgov.be, www.vcb.be of www.energiesparen.be

2. Premies van netbeheerders

Informatie over de premies van de netbeheerders + aanvraagformulieren:

IVERLEK, INTERGEM en SIBELGAS (Eandis):
infolijn: 078-35 35 00, e-mail: reg@Eandis.be,
website: www.Eandis.be, www.energiesparen.be

3. Premies provincie

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT :
tel. 016- 26 72 78, e-mail: hhacour@vl-brabant.be ,
website: www.vlaamsbrabant.be

Procedure aanvraag provinciale premie dak-, muurisolatie en zonneboiler:

- via aanvraagformulier van de netbeheerder
- op basis van de gegevens van de netbeheerders ontvangen de begunstigen van de provincie automatisch een voorin-gevuld formulier, dat drie maanden na ontvangst ondertekend dient terugbezorgd te worden om de bijkomende provinciale premie te ontvangen.

4. Premies gemeente en intercommunale

GEMEENTE ZEMST :
tel. 015/ 62 71 31 of 015/ 62 71 43,
e-mail: stedenbouw@zemst.be of milieu@zemst.be ,
website: www.zemst.be

AFVALINTERCOMMUNALE INCOVO:

Tel: 02/255 94 70, email: info@incovo.be ,
webstek: www.incovo.be

5. Andere

VLAAMSE OVERHEID - VEA

Koning Albert-II-laan 7, 1210 Brussel, tel. 02- 553 46 00
e-mail: energie@vlaanderen.be ,
website: www.energiesparen.be

(Informatie en brochures over energiebesparing, hernieuwbare energie, alle bestaande premies)

VLAAMSE OVERHEID - Wonen Vlaams-Brabant

Hungariagebouw - 5de verdieping

Vaartkom 31 bus 7

3000 Leuven

Tel. 016 24 97 77

(informatie verbeterings- en aanpassingspremies)

ORGANISATIE VOOR DUURZAME ENERGIE (ODE) VLAANDEREN VZW

Leuvensestraat 7/1, 3010 Kessel-Lo, tel. 016-23 52 51

e-mail: info@ode.be , website: www.ode.be

(Informatie en brochures over zonneboiler, warmtepomp, fotovoltaïsche cellen)

COGEN VLAANDEREN VZW

Zwarte Zusterstraat 16 bus 9, 3010 Kessel-Lo, tel. 016-58 59 97

e-mail: info@cogenvlaanderen.be ,

website: www.cogenvlaanderen.be

(Informatie over microwarmtekrachtkoppeling)

INFORMAZOUT

Dauwstraat 12, 1070 Brussel, tel.078 152 150

e-mail: info@informazout.be , website: www.informazout.be

(Informatie over stookolieketels)

KONINKLIJKE VERENIGING VAN BELGISCHE GASVAKLIEDEN (KVBG)

tel. 02-383 02 00, website: www.gasinfo.be

(Informatie over aardgasketels)

VERBOND VAN DE GLASINDUSTRIE (VGI)

Louisalaan 89/1, 1050 Brussel, tel. 02-542 61 20

e-mail: info@vgi-fvi.be , website: www.vgi-fiv.be

(Informatie over hoogrendementsbeglazing)

ISOLATIE RAAD VZW (CIR)

Eekhoornlaan 17, 2970 's Gravenwezel

e-mail: info@cirsite.be , website: www.cirsite.be

(Informatie over isolatie)



8. Leningen

Het is zonder meer duidelijk dat de maandelijkse kosten van de leningslasten van zeer groot belang zijn bij het bouwen van een woning.

1) Regel zelf uw lening

De kantoren van alle bankiers staan voor iedereen open. De bankiers geven kosteloos antwoord op al uw vragen. U informeert best bij meerdere inrichtingen om de voorwaarden te vergelijken.

Bedenk dat tussenpersonen een percent op leningen ontvangen (dat u betaalt).

2) Vergelijk de leningen

- Is de rentevoet aanpasbaar?
- Welk is het juiste bedrag van de maandelijkse afbetalingen? Een lagere rentevoet betekent niet altijd een kleinere maandelijkse last.
- Informeer ook steeds naar alle mogelijke kosten (dossier kosten, schattingskosten, commissieloon, enz.).
- Bevrraag u over de eventuele kosten van wederbeleggingsvergoedingen bij eventuele vervroegde terugbetaling van de lening.

3) Zorg voor spaargelden

Wanneer u méér wenst te lenen dan het normale, kan u in handen komen van financiers die zagezegd méér kunnen, maar u zult ook véél hogere intrestvoeten betalen.

Indien u dus geen uitzonderlijke hoge intresten wilt betalen, zorg dan voor spaargelden om te beginnen.

Tussenpersonen zien nergens moeilijkheden en weten er altijd een mouw aan te passen. Houd er echter wel rekening mee dat dat op uw kosten is en soms in hun voordeel.

4) Lenen bij het Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds richt zich op het verstrekken van leningen tegen zeer voordelige rentevoeten aan gezinnen met tenminste 1 kind ten laste en een bescheiden inkomen. De maximale inkomensgrens die een gezin met één kind ten laste mag bereiken, bedraagt € 45 810,00 als gezamenlijk belastbaar inkomen van het voorlaatste jaar dat de leningsaanvraag voorafgaat. Het maximum toegelaten netto belastbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling. Dus naarmate u meer kinderen ten laste hebt en/of het inkomen kleiner is, zal de rentevoet nog voordeliger worden.

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij:

Vlaams Woningfonds,
de Meeûssquare 26-27, 1000 Brussel
tel. 02 548 91 11
fax 02 514 18 16
e-mail: info@vlaamswoningfonds.be
website: vlaamswoningfonds.be

Plaatselijk kantoor: open 1ste en 3de woensdag van de maand tussen 9.00 u en 11.00 u
Portaelscentrum, Portaelsstraat 7, 1800 Vilvoorde

voor meer adressen en telefoonnummers
0800 16287 (gratis nummer)

5) Lenen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Hier kan u sociale leningen bekomen voor het bouwen, kopen en verbouwen van een privé-woning of een woning van de publieke sector (sociale koopwoningen). U bent gebonden aan inkomsten en bouwvolumevoorwaarden, en u mag niet beschikken over een andere woning.

Deze leningen kunt u bekomen bij:

Brabantse Huisvestingsmaatschappij
Brusselstraat 22 bus 5, 1740 Ternat
tel. 02 582 41 27

Providentia cv, Sociale bouwmaatschappij

Brusselsesteenweg 191 te 1730 Asse
tel. 02 452 72 43

6) Lenen bij de provincie Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant kent bijkomende leningen toe bij onderhandse akte voor het renoveren van bestaande woningen enerzijds en het bouwen of aankopen van een woning anderzijds.

In het geval van een woningrenovatie kan een renovatielening worden toegestaan voor het uitvoeren van verbeterings-, sanerings- en vergrotingswerken of werken die de woning aanpassen aan de fysieke toestand van een gezinlid of een ascendant. Een lening voor het bouwen of aankopen van een woning wordt toegekend aan personen die een hoofdlening aangaan bij een kredietinstelling met het oog op het bouwen of aankopen van een woning, volledig bestemd voor de huisvesting van de aanvragers.

Voor meer inlichtingen over de provinciale leningen kunt u terecht bij:

Provincie Vlaams-Brabant
Provincieplein 1, 3010 Leuven
tel. 016 26 72 78
website: www.vlaamsbrabant.be

7) Verzekering Gewaarborgd Wonen

De verzekering gewaarborgd wonen voorziet in een dekking voor wie zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen wegens onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De voorbije vijf jaar betaalde de Vlaamse overheid de volledige premie voor deze verzekering voor wie dit aanvraag en aan de inkomensvoorwaarden voldeed.

Het contract dat de Vlaamse Gemeenschap over de verzekering gewaarborgd wonen in 2003 afsloot met Ethias loopt nu af op 1 augustus 2008. Het is daarbij niet duidelijk of de tussenkomst van de Vlaamse overheid in de toekomst zal verdergezet worden. Wie de verzekering eerder afsloot blijft uiteraard gedekt onder de voorwaarden van de polis.

Voor meer informatie en over de recente wijzigingen kunt u terecht bij de Vlaamse Infolijn op het gratis telefoonnummer 0800 30201

9. BTW-aangifte en eigen werk

Korte tijd na het bekomen van een bouwvergunning, krijgt u van de BTW-administratie een aangifteformulier toegestuurd. Hierop noteert u de bedragen van alle facturen en de daarop betaalde BTW. De BTW-administratie controleert of het door u betaalde BTW-bedrag overeenstemt met de waarde die zij schatten op basis van uw plannen en de prijzen die in uw streek gelden. De fiscus gaat er altijd van uit dat alle werken zijn uitgevoerd door iemand die aan de BTW onderworpen is.

Als eigenaar moet u dus bewijzen dat u bepaalde werken zelf uitvoerde of met hulp van familieleden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen middelgrote woningen, waarbij familie tot de tweede graad kan helpen en bij de bouw van een sociale woning mag familie tot de vierde graad meewerken. Vrienden kunnen dus niet gratis ingezet worden bij de bouw van een woning.

Houd dus alle facturen met betrekking tot de aankoop van materialen goed bij en laat uw familieleden een verklaring ondertekenen.

In geval de schatting van de normale waarde hoger is dan het totaal aan facturen, eigen werk, enz... dan kan een aanvullende belasting geheven worden. Het is in elk geval nuttig de schatting met de BTW-diensten te bespreken. De administratie kan immers niet alle zaken kennen die de schatting beïnvloeden; zo kunnen bepaalde werken die in afwachting heel goedkoop werden uitgevoerd, niet in de facturen terug te vinden zijn. Bij een bespreking op het BTW-kantoor kunnen dergelijke vergissingen gemakkelijk rechtgezet worden en kan een akkoord worden getroffen. Indien het verschil tussen het bedrag waarop de BTW moet betaald worden en het bedrag van de facturen voor onroerende goederen groter is dan een achtste, dan is er tevens een geldboete verschuldigd. Deze verschilt in functie van de grootte van het tekort.

U bent verplicht alle documenten in verband met het gebouw te bewaren gedurende vijf jaar na de berekening van het kadastraal inkomen. De ambtenaar van de administratie kan er steeds naar vragen.

Het is echter nuttig de facturen en dergelijke langer te bewaren en dit in het kader van de aansprakelijkheid van de aannemers.



De werkloosheidsreglementering verbiedt tevens uitkeringsgerechtigde werklozen om werken aan hun woning uit te voeren. Dit geldt niet voor onderhouds- en herstellingswerken, maar wel voor alle werken die een waardevermeerdering van de woning tot gevolg hebben.

21% of 6% BTW

Een woning bouwen of verbouwen is een investering waarop u normaal 21 % BTW betaalt. U kan uw woning renoveren tegen 6 % BTW indien u aan bepaalde voorwaarden kan voldoen. Zo geldt het BTW-tarief van 6 % zowel voor woningen ouder dan 5 jaar als voor woningen ouder 15 jaar.

U mag uw woning omvormen, renoveren, verbeteren, herstellen en onderhouden. Een oude woning volledig afbreken en herbouwen of alleen enkele muren behouden kan niet. Reinigingswerken, zoals het schoonmaken van ramen, zijn ook uitgesloten;

Het moet gaan om een private woning. Kantoorgebouwen en winkels komen niet in aanmerking;

U moet de werken laten uitvoeren door een geregistreerd aannemer;

U moet uw aannemer een attest bezorgen waarin u verklaart dat de woning ouder is dan 5 jaar en dat ze voor private doeleinden zal gebruikt worden.

De federale regering heeft een tijdelijke BTW-verlaging van 21 % naar 6 % op nieuwbouw, slopen en heropbouw van woningen ingevoerd. Deze BTW-verlaging geldt ook voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.

De bouwheer moet de woning hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als vaste privé-woning waar hij gedomicilieerd is, gebruiken. De verlaging geldt op een beperkte schijf van facturen voor een totaalbedrag van maximum € 50.000, exclusief BTW. Het gaat om een tijdelijke maatregel die uitsluitend van toepassing is op facturen die opgemaakt zijn tussen 1 januari 2009 en 31 december 2009.

De huidige tarieven zijn de volgende:

Nieuwbouw	21 %
Renovatiewerken aan woningen ouder dan 15 jaar	6 %
Renovatiewerken aan woningen tussen 5 en 15 jaar	6 %
Werken aan woningen jonger dan 5 jaar	21 %
Publieke sociale woningbouw	12 %

BTW-controlekantoor

Brusselsesteenweg 11 bus 2, 1850 Grimbergen

Tel. 02 269 56 08

Contactcenter Federale Overheidsdienst Financiën

Tel. 02 572 57 57

elke werkdag van 8.00 uur tot 17.00 uur

www.minfin.fgov.be > Publicaties (voor het downloaden van de brochure en de formulieren)



10. Stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening Zemst

1. INHOUDSOPGAVE

1. INHOUDSOPGAVE	35
2. INLEIDENDE BEPALINGEN	36
Hoofdstuk II. Definities	36
Hoofdstuk III. Dossiersamenstelling en -indiening	36
Hoofdstuk IV. Perceelsconfiguratie	36
3. VERKAVELINGEN	36
Hoofdstuk I. Algemene bepalingen	36
Hoofdstuk II. Financiële bepalingen	37
Afdeling II.2 Verkavelen met loten aan een voldoende uitgeruste weg	37
Afdeling II.3 Verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg	37
Hoofdstuk III. Technische voorwaarden	38
Afdeling III.1 De rooilijn en de wegenis aanleg	38
Afdeling III.2 Riolering en nutsvoorzieningen	38
4. BOUWWERKEN EN CONSTRUCTIES	39
Hoofdstuk I. Gebouwen	39
Afdeling I.1 Algemene voorschriften	39
Afdeling I.2 Hoofdgebouwen	39
Afdeling I.3 Bijgebouwen	40
Afdeling I.4 Hoogtepeilen	40
Hoofdstuk II. Afsluitingen	40
Afdeling II.1 Strook voor voortuinen	40
Afdeling II.2 Zone voor zij- en achtertuinen	40
Hoofdstuk III. Rioleringen en afvoerinrichtingen	41
Hoofdstuk IV. Parkeerplaatsen	41
Hoofdstuk V. Uitsprongen boven openbaar domein	41
5. RECLAME, ZONNESCHERMEN EN LUIFELS	41
Hoofdstuk I. Definities	41
Hoofdstuk II. Algemeen	41
Hoofdstuk III. Oprichtingsvoorwaarden	42
Afdeling III.1 Reclame en uithangborden op gebouwen	42
Afdeling III.2 Reclame en uithangborden op vrijstaande dragers	42
Afdeling III.3 Oprichtingsvoorwaarden voor andere reclaimedragers	42
Hoofdstuk IV. slotbepalingen	42
6. BEPLANTINGEN	42
Hoofdstuk I. Algemeen	42
Hoofdstuk II. Waardevolle bomen	43
Hoofdstuk III. Strook voor voortuinen (tussen de rooilijn en de bouwlijn)	43
Hoofdstuk IV. Zone voor zij- en achtertuinen	43
7. DIVERSE BEPALINGEN	43

2. INLEIDENDE BEPALINGEN

- Art. 1. Deze verordening geldt niet in geval van andersluidende bepalingen in de stedenbouwwetgeving en de wetgeving op de ruimtelijke ordening, de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen en specifieke verordeningen, zowel op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau.
- Art. 2. De termen in deze verordening dienen te worden geïnterpreteerd zoals in de wetgeving op stedenbouw en ruimtelijke ordening; wanneer bepaalde termen in deze wetgeving niet worden uitgelegd, moeten ze in hun algemeen gangbare betekenis worden begrepen.

Hoofdstuk II. Definities

- Art. 3. Voor de toepassing van onderhavige verordening wordt verstaan onder:
- § 1 Voldoende uitgeruste weg: een weg die verhard is met een duurzaam materiaal en voorzien van een elektriciteitsnet en van ten minste twee van de volgende nutsvoorzieningen: waterleiding, riolering, datatransmissie, aardgas, e.d..
- § 2 Bouwlaag: gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren.
- § 3 Woonlaag: elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, d.w.z. louter residentiële functies. Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf (zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer of andere) worden ingericht, worden niet aanzien als een volwaardige woonlaag.
- § 4 Woongelegenheid: lokaal of geheel van aansluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- § 5 Ééngesinswoning: elk gebouw bestaande uit één woongelegenheid. Wordt ook beschouwd als een één-gesinswoning, een gebouw bestaande uit enerzijds een woongelegenheid en anderzijds een complementaire bedrijvigheid als nevenfunctie die minder dan de helft van de totale bruto vloeroppervlakte beslaat. Indien deze nevenfunctie meer dan de helft van de totale bruto vloeroppervlakte bedraagt dan wordt wonen niet als de hoofdfunctie beschouwd, maar als een nevenfunctie.
- § 6 Meergezinsgebouw: gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden.
- § 7 Tweede bouwwoorde: indien een hoofdgebouw derwijze staat ingeplant dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen en bijgevolg een tweede bouwlijn creëert, spreekt men van een tweede bouwwoorde.
- § 8 Voortuin: gedeelte van het perceel dat gelegen is tussen de rooi- en de bouwlijn.
- § 9 Kappen: verwijderen van bomen en houtige gewassen zonder het wortelstelsel.
- § 10 Rooien: verwijderen van bomen en houtige gewassen met inbegrip van hun wortelstelsel.

Hoofdstuk III. Dossiersamenstelling en -indiening

- Art. 4. Bij alle dossiers waar de medewerking van een architect is vereist moeten de plannen worden ingediend op het formaat DIN A2 tot DIN A0; plannen kleiner dan DIN A2 worden niet aangenomen. Verschillende formaten in één dossier moeten worden vermeden. Alle geschreven en gedrukte documenten dienen op

DIN A4 formaat binnengebracht te worden. Alle grafische elementen dienen zoveel mogelijk samengebracht te worden op één document.

- Art. 5. Dossiers met een uitgebreide dossiersamenstelling en waarvoor de medewerking van een architect vereist is, dienen in zesvoud te worden ingediend; dossiers met een eenvoudige dossiersamenstelling dienen in vijfvoud te worden ingediend.

Hoofdstuk IV. Perceelsconfiguratie

- Art. 6.
- § 1 De minimale perceelsbreedte voor een bebouwbaar perceel bedraagt:
- 6m voor woningen in gesloten bebouwing;
 - 9m voor woningen in halfopen bebouwingen (gekoppelde woningen en kopgebouwen van gegroepeerde woningen);
 - 15m voor open bebouwing.
- § 2 Voor restpercelen die niet aan de vooropgestelde afmetingen voldoen, kan een afwijking verkregen worden zodat zij eventueel mee kunnen opgenomen worden in een verkaveling.
- Art. 7. Elk onmiddellijk bouwrijp perceel moet minimaal met een breedte van 4m, in volle eigendom, grenzen aan een voldoende uitgeruste openbare weg.
- Art. 8. De minimale perceelsdiepte voor een bebouwbaar perceel bedraagt 30m, gemeten loodrecht op de rooilijn voorzover de perceelsconfiguratie van de aanpalende percelen dit toelaat. Waar om reden van goede ruimtelijke ordening geen perceelsdiepte van 30m kan worden bereikt, mogen de percelen minder diep zijn indien ze voldoende breed zijn om de tuinzone naast de woning in te richten.
- Art. 9. Alle perceelsgrenzen van een bebouwbaar perceel worden zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn van de weg getrokken en in rechte lijn verlopen tot ten minste 20m voorbij de voorgevelbouwlijn.

3. VERKAVELINGEN

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

- Art. 10. Verkavelingen zijn alleen mogelijk langs voldoende uitgeruste wegen. Het verkavelen van een perceel dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg is niet toegelaten, tenzij in de verkaveling wegeniswerken worden voorzien.
- Art. 11. Bij elke verkaveling dient een opmetingsplan van de te verkavelen gronden gevoegd, opgesteld door een beëdigd landmeter.
- Art. 12.
- § 1 Verkavelingen waarbij zowel loten worden gecreëerd die gelegen zijn aan een bestaande weg als aan een nieuw aan te leggen weg, worden automatisch gefaseerd. De loten aan de bestaande wegenis vormen één fase, de loten aan de nieuw aan te leggen weg maken deel uit van een volgende fase. De wijze van fasering en het verval worden vastgelegd in de verkavelingsvoorwaarden bij het afleveren van de verkavelingsvergunning.
- § 2 Bij verkavelingen met wegenis kan de verkavelaar vragen om de verkaveling te faseren. Hierbij verloopt de fasering volgens de uitvoering van de wegenis. Dit wil zeggen dat de loten én de wegenis in verschillende fasen worden onderverdeeld, waarbij binnen één fase de loten kunnen worden verkocht enkel en alleen indien de wegenis binnen die fase is aangelegd.



§ 3 Bij verkavelingen met meer dan 10 loten kan het college een fasering opleggen mits deze uitdrukkelijk wordt gemotiveerd.

Art. 13.

§ 1 De gemeente kan een verkavelingsvergunning weigeren omwille van een onaangepaste bebouwingsdichtheid in de verkaveling of omwille van een onvoldoende vermenging van woonvormen of woningtypologieën.

§ 2 Deze bebouwingsdichtheid resulteert niet enkel in het bepalen van het aantal woningen per hectare maar kan ook resulteren in het opleggen van meerdere woongelegenheden per gebouw.

Hoofdstuk II. Financiële bepalingen

Art. 14. Alle opgelegde lasten moeten gelijkmatig worden verdeeld onder de mede-verkavelaars.

Afdeling II.2 Verkavelen met loten aan een voldoende uitgeruste weg

Art. 15. Vóór het afleveren van het verkavelingattest, bedoeld in artikel 101§3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, voor loten van een verkaveling die geheel of gedeeltelijk aan een voldoende uitgeruste weg dient de verkavelaar te hebben voldaan aan de volgende voorwaarden:

§ 1 hij staat aan de gemeente gratis de vrije en onbelaste eigendom af van de gronden die nodig zijn voor de verwezenlijking van de rooilijnen. Al deze grondafstanden zullen geschieden op het eerste verzoek van de gemeente. De kosten eraan verbonden, met inbegrip van de opmetings- en de registratiekosten, vallen volledig ten laste van de verkavelaars;

§ 2 De verkavelaar moet per bouwlot een financiële bijdrage doen aan de gemeente voor de verdere uitrusting en verfraaiing van het openbaar domein. Deze financiële bijdrage wordt betaald in speciën en wordt als volgt vastgesteld:

- € 1 250,00 voor een lot voor gesloten bebouwing;
- € 1 875,00 voor een lot voor halfopen bebouwing;
- € 2 500,00 voor een lot voor open bebouwing.

[BD 03-08-2006, enig artikel]

§ 3 aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet. De netbeheerder heeft het recht te eisen dat in de gebouwen waar het totaal opgesteld vermogen wordt overschreden, een door haar behoorlijk bevonden lokaal ter beschikking wordt gesteld. Wanneer de bevoorrading van een verkaveling, de installatie van één of meer transformatiestations nodig maakt, mag de netbeheerder elke aftakking afhankelijk maken van het ter beschikking stellen van de nodige gronden of lokalen door de eigenaar of de bouwheer.

Afdeling II.3 Verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg

Art. 16. Voor de realisatie van openbare wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen e.d., moet de verkavelaar 22% van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden gratis, vrij en onbelast afstaan aan de gemeente. Al deze grondafstanden zullen geschieden op het eerste verzoek van de gemeente. De kosten eraan verbonden, met inbegrip van de opmetings- en de registratiekosten, vallen volledig ten laste van de verkavelaars.

Art. 17. Indien de grondafstand van 22% gedeeltelijk niet verantwoord is binnen de verkaveling kan het college van burgemeester en schepenen akkoord gaan met een gedeeltelijke grondafstand, waarbij het niet afgestane percentage gecompenseerd wordt door :

§ 1 ofwel de betaling aan de gemeente van een bedrag dat overeenkomt met de waarde van dit niet afgestane gedeelte, vastgesteld op basis van de schattingsprijs voor de bouwrijpe grond binnen de verkaveling door de Ontvanger van de Registratie;

§ 2 ofwel door de afstand van grond, gelegen op het grondgebied van de gemeente Zemst en al of niet gelegen in bouwzone, mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen. De waarde van deze grond wordt geschat door de Ontvanger van de Registratie. Eventueel dient de bevoordeelde partij het verschil te betalen tussen de te betalen som en de geschatte waarde van de in compensatie aangeboden grond;

§ 3 ofwel door een combinatie van bovenstaande compensaties, met dien verstande dat de grondafstand en/of de betalingen in totaliteit steeds 22% vertegenwoordigen van de waarde van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden.

Art. 18. Alle door de gemeente opgelegde wegenis- en rioleeringswerken in de verkavelingen, worden uitgevoerd door de zorgen van de gemeente na een openbare aanbesteding. Dit moet gebeuren overeenkomstig de plannen en/of het bestek, opgesteld door de ontwerper overeenkomstig de richtlijnen opgesomd in de hiernavolgende artikelen en in overeenstemming met de bepalingen van deze verordening en na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 19. Het college van burgemeester en schepenen duidt de ontwerper van de wegeniswerken aan overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten.

Art. 20. De kosten van de door de gemeente opgelegde werken en van de ontwerpen ervan evenals de kosten van het toezicht op hun uitvoering van de wegenisaanleg vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

Art. 21. Indien meerdere eigenaars participeren in een verkavelingsproject worden de kosten voor de aanleg van de wegenis verdeeld à rato van ieders deel in de totale oppervlakte of overeenkomstig een door de verkavelaar vastgelegde verdeelsleutel.

Art. 22. De opdracht voor de uitvoering van de werken door de gemeente, kan slechts worden gegeven nadat de verkavelaar bij een erkende financiële instelling een waarborg heeft gesteld ten gunste van de gemeente ten behoeve van de financiering van die werken ten bedrage van de totaliteit van de in onderhavige verordening bepaalde som.

Art. 23. Het bedrag van de waarborg is minstens gelijk aan het geheel van de kosten lastens de verkavelaars, vermeerderd met 10%, voor onvoorziene werken en werken uit te voeren tegen prijzenborderel, ze omvatten:

- de aannemingsprijs op het bedrag van de raming van de werken;
- de honoraria van de ontwerpers van de werken vermeld in de volgende alinea;
- de kosten van de aanbesteding van de werken;
- de geraamde kosten van de leveringen en de werken, met inbegrip van de wedden en de lonen te betalen volgens het bestaande retributiereglement voor werken uitgevoerd door de werklieden van de gemeente;

- de geraamde kosten voor de aanleg van de leidingen voor de in de verkavelingsvergunning opgelegde nutsleidingen;
- de geraamde kosten van de controle op alle werken en leveringen in dit artikel;
- de al dan niet forfaitair geraamde kosten voor de verdere inrichtingen van het openbaar domein; deze kosten betreffen o.a. beplantingen, straatmeubilair, voetpaden, verkeerstekens en straatnaamborden.

Art. 24. Aan die erkende financiële instelling moet tevens de onherroepelijke opdracht worden gegeven om de bedragen over te maken die door de gemeente worden gevorderd. De verkavelaar kan niet tussenkomen om de betalingen te doen stopzetten of belemmeren. De betalingen moeten door de bank worden uitgevoerd binnen 15 kalenderdagen na vordering door de gemeente. Kopie van de vordering met bijlagen zal door de gemeente voor informatie aan de verkavelaar worden toegestuurd.

Art. 25. De waarborg die gesteld is wordt als volgt verminderd met het bedrag dat de verkavelaar is verschuldigd aan de gemeente:

§ 1 voor wat de kosten van de grondverwervingen betreft, onmiddellijk nadat het bedrag van die kosten gekend is;

§ 2 voor wat betreft de uitrusting van de wegen, openbare ruimten, gebeurlijke voetwegen en alle infrastructuurwerken volgens een maandelijkse opgave in evenredigheid met het vorderen van de werken. In deze maandelijkse opgave is naast de werkelijk gedane uitgaven door de gemeente ook de maandelijkse vorderingsstaat van de uitgevoerde werken opgenomen. De maandelijkse vorderingsstaat wordt opgesteld en verantwoord door de aannemer van de werken en goedgekeurd door de ontwerper. De vordering van de kosten van de werken zal gebeuren aan de hand van facturen;

§ 3 voor wat betreft de nutsleidingen op het eerste verzoek van de gemeente en volgens de kostenopgave van de onderscheiden nutsmaatschappijen.

Art. 26. Vóór het afleveren van het verkavelingsattest, bedoeld in artikel 101§3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, voor loten van een verkaveling die geheel of gedeeltelijk aan een nieuw aan te leggen weg dient de verkavelaar te hebben voldaan aan de volgende voorwaarden:

§ 1 de verkavelaar dient 22% van de gronden kosteloos af te staan aan de gemeente voor de reservering van gronden voor openbare wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen en andere;

§ 2 voldoende originele bewijzen te leveren van de voldoening aan de verschuldigde waarborg;

§ 3 de gemeente als bouwheer te laten optreden voor de verwezenlijking van de wegeniswerken en de nutsvoorzieningen in de verkaveling, alsmede haar toe te laten de ontwerper aan te duiden voor het opstellen van het wegenisdossier. Uitzondering wordt hier gemaakt voor erkende sociale bouwmaatschappijen;

§ 4 aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet. De netbeheerder heeft het recht te eisen dat in de gebouwen waar het totaal opgesteld vermogen worden overschreden, een door haar behoorlijk bevonden lokaal tot haar beschikking

wordt gesteld. Wanneer de bevoorrading van een verkaveling de installatie van één of meer transformatiestations nodig maakt, mag de netbeheerder elke aftakking afhankelijk maken van het ter beschikking stellen van de nodige gronden of lokalen door de eigenaar of de bouwheer.

Art. 27. Om de praktische modaliteiten van de grondafstand en/of de financiering van de werken te regelen stelt de gemeente binnen 3 maand na het afleveren van de verkavelingsvergunning aan de verkavelaar een overeenkomst voor. Na het ondertekenen van deze overeenkomst door de verkavelaar én na het ondertekenen van de akte van grondafstand worden de wegeniswerken aangevat door de gemeente en binnen een termijn van één jaar gerealiseerd. Indien om redenen buiten de wil van de gemeente of de verkavelaar deze termijnen worden overschreden, worden deze termijnen in onderlinge overeenkomst gewijzigd.

Hoofdstuk III. Technische voorwaarden

Afdeling III.1 De rooilijn en de wegenisaanleg

Art. 28. Het uit te rusten openbaar domein wordt ingericht volgens de principes van de inrichting van diverse wegencategorieën beschreven in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Art. 29. Er kunnen snelheidsremmende, verfraaiende en/of andere uitrustingen worden opgelegd binnen de verkaveling. De wegenis dient ontworpen te worden volgens de, op dat moment gangbare, technische inzichten.

Afdeling III.2 Riolering en nutsvoorzieningen

Art. 30. De opgelegde nutsleidingen worden aangelegd overeenkomstig de voorschriften van enerzijds het bestek en anderzijds van de nutsmaatschappijen in toepassing van de geldende reglementering.

Art. 31. § 1 Alle straten worden aangelegd met een gescheiden stelsel.

§ 2 Het rioleringsnet wordt aangelegd en aangesloten op het bestaande net, indien nodig middels een pompstation, op kosten van de verkavelaar.

§ 3 Bij de aanleg van de riolering wordt ten overstaan van elk perceel in een droogweerafvoer en regenwaterafvoer wachtaansluiting voorzien voor de latere huisaansluiting. De geprefabriceerde aansluitputjes worden gepland binnen de kavels op de rand van de rooilijn.

§ 4 De op het terrein aanwezige afwaterstelsels moeten waar mogelijk behouden blijven en indien nodig worden verlegd en geprofileerd op kosten van de verkavelaar.

Art. 32. De aansluiting op het bestaande rioleringsnet van de nieuw aan te leggen riolering moet onmiddellijk worden ten uitvoer gelegd.

Art. 33. Als de mogelijkheid bestaat in een nieuwe verkaveling de RWA-afvoer in open gracht te voorzien in plaats van in buizen dan zal dit in de verkaveling worden opgelegd. In sommige gevallen zal de eigenaar ook de benodigde grond bijkomend kosteloos moeten afstaan voor de aanleg van de gracht.

Art. 34. Het college van burgemeester en schepenen kan aan de verkavelaar de aanleg van de volgende nutsvoorzieningen opleggen:

- waterleidingsnet;
- gasnet indien de gasleidingen op minder dan 100 meter van de verkaveling komen;



- elektriciteitsnet voor de laagspanning;
- radio en televisienet;
- openbare verlichting;
- de leidingen voor telefoon of datatransmissie in het algemeen.

4. BOUWWERKEN EN CONSTRUCTIES

Hoofdstuk I. Gebouwen

Afdeling I.1 Algemene voorschriften

- Art. 35. Het gebouw moet zodanig worden ontworpen dat er geen weginfrastructuur, bovengrondse constructie-elementen of straatmeubilair en beplantingen moet verplaatst worden. Indien niet anders mogelijk, valt de eventuele verplaatsing ervan ten laste van de bouwheer.
- Art. 36. Na het beëindigen van de werken dienen de goten, de boordstenen, het wegdek, het voetpad, het fietspad en de groenstrook volledig te worden hersteld op kosten van de bouwheer. Bij niet of slechte uitvoering zal de gemeente op kosten van de bouwheer, zelf de werken (laten) uitvoeren. De bouwheer dient er ook op toe te zien dat geen materialen in de straatkolken terecht komen om verstopping te vermijden. Inzonderheid betreft het hier mortelspecie, zand, enz... Voor de inname van het openbaar domein dient de goedkeuring van de politie te worden bekomen.
- Art. 37. Bij de melding van de aanvang der werken kan de bouwheer een recente plaatsbeschrijving bijvoegen inclusief minimum 3 foto's van het openbaar domein en de riolering; bij ontstentenis daarvan wordt het openbaar domein en de riolering geacht in goede staat te zijn.
- Art. 38. Na het uitzetten van de bouwwerken door de aanneemer van de bouwheer dient, met een door de gemeente ter beschikking gesteld formulier, de gemeente verwittigd te worden teneinde de inplanting te kunnen nameten en de rooilijn en het hoogtepeil van de bouwwerken te kunnen vaststellen.

Afdeling I.2 Hoofdgebouwen

- Art. 39.
- § 1 Bij de inplanting van de woning en indien er nieuwe autostaanplaatsen worden voorzien in een bestaand hoofdgebouw dient rekening te worden gehouden met het algemeen principe dat gebouwen bij voorkeur op min. 5m achter de rooilijn worden ingeplant indien een rooilijn is vastgesteld en op minimum 11m uit het midden van de voorliggende weg als indien geen rooilijn is gekend. Daarnaast moet men rekening houden met volgende criteria:
- het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
 - de parkeermogelijkheden;
 - de goede ruimtelijke ordening;
 - de overwegende bouwlijn in de straat en de inplanting van de gebouwen op de aanpalende percelen;
 - de verrijking van het straatbeeld.
- § 2 De voorgevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 1/3 van zijn totale breedte de bouwlijn te volgen.
- Art. 40. Er dient een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Bij woningen van

tweede bouworde en ingesloten percelen bedraagt de afstand van de bouwvrije strook 10m van alle perceelsgrenzen.

- Art. 41. De afstand van de achtergevel tot de achterste perceelgrens bedraagt minimum 8 m. Bij percelen, met een diepte minder dan 30m, kan de afstand uitzonderlijk minimum 5 m bedragen.
- Art. 42. Voor één- of meergezinsgebouwen dient rekening te worden gehouden met het principe dat de bouwdiepte maximaal 15 m bedraagt op de gelijkvloerse verdieping en max. 12 m op de verdieping. Afwijkingen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met volgende criteria:
- de bouwdiepte van de vergunde of vergund geachte bebouwing op de aanpalende percelen;
 - de overwegende bouwdiepte in dat gedeelte van de straat en de inplanting van de gebouwen op de aanpalende percelen;
 - de verhouding tussen de grondoppervlakte van het gebouw en de oppervlakte van het betreffende perceel;
 - de impact van het gebouw op de aanpalende percelen, zowel ruimtelijk als op het vlak van de privacy.
- Art. 43.
- § 1 Indien het hoofdgebouw op de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst en er een gegrond vermoeden bestaat dat er niet binnen afzienbare tijd wordt aangebouwd is voor de muur op de perceelsgrens een esthetisch verantwoorde gevelafwerking vereist.
- § 2 De laatste bouwer dient de onafgewerkte delen van de gemeenschappelijke muur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief af te werken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelsgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, dient de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar te zijn met deze van het hoofdgebouw.
- Art. 44. Een dakterras dient steeds binnen het maximale bouwvolume op de verdieping te worden voorzien, zowel vooraan als achteraan. Aangezien dakterrassen inkijsmogelijkheden geven bij de burelen dienen alle mogelijke technische maatregelen genomen te worden om inkijs, hoofdzakelijk in woon- en slaapgelegenheden van de aanpalende eigenaars, bij de aanpalende eigenaar te voorkomen.
- Art. 45. In gesloten en halfopen bebouwing moet in principe het gabarit van de aanpalende woning worden gevolgd. Afwijkingen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met volgende criteria:
- typologie en eenvormigheid van de bebouwing in de straat;
 - de verrijking van het straatbeeld;
 - de architecturale en esthetische eenheid die de gekoppelde gebouwen vormen en de wijze waarop de verspringsing in het gabarit wordt opgevangen.
- Art. 46. Indien het gelijkvloers uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor andere functies dan wonen dient een eventuele woongelegenheden afzonderlijk bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.
- Art. 47.
- § 1 Elke uitbreiding of verbouwing van woningen binnen een eenheid dient de eenheid te bewaren.
- § 2 Elke kleurgebruik bij alle landbouwgebouwen dient zoveel mogelijk aangepast aan de omgeving, waarbij het gebruik van opvallende kleuren moet worden vermeden.

Afdeling I.3 Bijgebouwen

Art. 48. In alleenstaande bijgebouwen in de tuinstrook is complementaire bedrijfsactiviteit toegelaten; deze functie wordt afgewogen in functie van de draagkracht van de aanpalende percelen. Voor bijgebouwen kunnen voorwaarden worden opgelegd in verband met architecturale kwaliteiten en omgevingsaanleg.

Art. 49. Garages of carports aanleunend aan het hoofdgebouw worden bij voorkeur ingeplant op minstens 5 m achter de rooilijn. Bij het bepalen van de inplanting van de garage moet rekening worden gehouden met:

- een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m;
- de verrijking van het straatbeeld;
- de aard en de functie van de openbare ruimte;
- de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen;
- het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
- alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's.

Art. 50.

§ 1 Afzonderlijke bijgebouwen moeten worden ingeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen en op minimaal 19m van de voorgevelbouwlijn, met een minimale afstand van 4m tot de achtergevel van het hoofdgebouw.

§ 2 In afwijking van §1 kan een volledig vrijstaande carport die fysisch geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw én waarvan de vier zijden volledig open zijn worden toegelaten op minstens 1 m van de perceelsgrens en op minimaal 4m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. De overige bepalingen blijven van toepassing.

§ 3 In afwijking van §1 mogen houten tuinhuisjes tot maximaal 12 m² tot op 1 meter van de perceelsgrens worden geplaatst. De overige bepalingen blijven van toepassing.

Art. 51. Gemetste constructies kunnen mits akkoord van de aanpalende eigenaar worden gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Dit houdt in dat de akkoordgever bij het bouwen van een dergelijk gebouw dient aan te bouwen. Indien de aanpalende niet onmiddellijk wenst aan te bouwen is voor de muur op de perceelsgrens een esthetisch verantwoorde gevelafwerking vereist.

Art. 52. Niet - gemetste constructies mogen niet op de perceelsgrens geplaatst worden. Deze zijn enkel toelaatbaar indien ze tegen een gemene muur in metselwerk worden geplaatst.

Afdeling I.4 Hoogtepeilen

Art. 53. Het binnenpeil, op de drempel van de inkomdeur, moet als peil 0.00 worden aangeduid op de plannen. Ten opzichte van dit peil dienen alle andere peilen nauwkeurig te worden aangeduid, d.w.z.: deze van de andere niveaus van het gebouw, de tuin, de boordsteen of bij ontstentenis de as van de weg en eventueel de aanpalende eigendommen.

Art. 54. De vloerplas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen. Indien er geen boordsteen aanwezig is, boven het peil van de as van de weg. Het niveau dient te liggen tussen volgende waarden :

§ 1 Maximum: 50 cm voor gelijkvloerse woonvertrekken en 30 cm voor garages. In afwijking op het bovenstaande is het toegelaten garages op een niveau te brengen van max. 50 cm, enkel en alleen indien de

bouwlijn op 5.0m of meer ligt van de rooilijn.

§ 2 Minimum: voor gelijkvloerse vertrekken 2 cm te vermenigvuldigen met het aantal meter tussen de voor- en de boordsteen (of de rand) van de weg, maar alleszins met een minimum van 10 centimeter. Voor garages gelegen beneden het oorspronkelijke maaiveld moet over een afstand van 5m vanaf de rooilijn een maximale helling van 4% worden gerespecteerd. De afwerking van het privaat terrein dient te gebeuren tot op de rooilijn, op een niveau dat exact bepaald wordt door een helling van 2% vanaf de boordsteen van de rijweg tot tegen de rooilijn. Latere inrichting van het openbaar domein gebeurt steeds op basis van dit niveau. Mogelijke latere aanpassingen aan de private inrichting die het gevolg zijn van het niet nakomen van deze richtlijn, vallen volledig ten laste van de eigenaar.

Art. 55.

Art. 56.

Aanahoging van de omringende tuingrond moet geleidelijk afhellen tot op het natuurlijk peil van de grond, op 50 cm van elke perceelsgrens, evenals van de rooilijn. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar en van de vergunning verlenende overheid mag de tuingrond aangehoogd worden tot op de perceelsgrens. Bijkomende maatregelen kunnen worden opgelegd om de goede afwatering van de terreinen te verzekeren.

Hoofdstuk II. Afsluitingen

Afdeling II.1 Strook voor voortuinen

Art. 57. De afsluitingen en hagen in deze strook mogen maximaal 0,80m hoog zijn. Hagen moeten op 0,50m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de rooilijn worden geplaatst. Andere afsluitingen moeten worden geplaatst tegen de rooilijn of de perceelsgrenzen op privaat eigendom. Ingangspijlers van maximaal 2m hoogte zijn toegelaten.

Art. 58. In gemeenschappelijk overleg mogen de afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

Art. 59. Bij hoekpercelen is het plaatsen van een gesloten afsluiting van 2m hoog toegelaten mits de eigenaar de nood kan aantonen van de bescherming van de privacy. De plaatsing is afhankelijk van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de direct aanpalende straten en de omgeving.

Afdeling II.2 Zone voor zij- en achtertuinen

Art. 60. Tenzij een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt vergund door het college van burgemeester en schepenen, zijn alleen toegelaten :

1° Levende hagen of struiken die een haag vormen van max. 2 m hoogte, te plaatsen op 0,50 m van de perceelsgrens.

2° Afsluitingen bestaande uit paal en draad tot 2 m hoogte, eventueel dichtgemaakt tot op 40 cm hoogte, en geplaatst tegen de perceelsgrens.

Art. 61. In gemeenschappelijk overleg mogen afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

Art. 62. Volledig gesloten afscheidingen zijn slechts toegelaten ter bescherming van de privacy in de nabijheid van het hoofdgebouw. Ze mogen een max. hoogte hebben van 2m en worden geplaatst in het verlengde van een constructie op de perceelsgrens, over een max. afstand van 5m. Indien de privacy in het gedrang komt en de eigenaar dit gemotiveerd kan bewijzen kan het college van burgemeester en schepenen hiervan af-



- wijken.
- Art. 63. Bij hoekpercelen is het plaatsen van een gesloten afsluiting van 2m hoog toegelaten mits de eigenaar de nood kan aantonen van de bescherming van de privacy. De plaatsing is afhankelijk van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de direct aanpalende straten en de omgeving.

Hoofdstuk III. Rioleringen en afvoerinrichtingen

- Art. 64. Onverminderd het decreet inzake de milieuvergunning en haar uitvoeringsbesluiten, moet voor iedere lozing van afvalwater, hetzij huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater, en hetzij het een lozing op de openbare riolering, op een openluchtgreppel, een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of op een oppervlaktewater betreft, een machtiging worden verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 65. De machtiging van het college van burgemeester en schepenen voor de lozing van afvalwater bepaalt de voorwaarden waaraan de lozing onder meer moet voldoen
- Art. 66. Het is niet toegestaan ondergrondse garages en ruimten aan te sluiten op de openbare riolering.

Hoofdstuk IV. Parkeerplaatsen

- Art. 67. Binnen de bebouwde kom en langsheen de verzamel- en verbindingswegen moet er minstens één parkeergelegenheid, staanplaats of garage, op private grond per woongelegenheid worden voorzien. Indien een bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd dient er in een extra staanplaats te worden voorzien. Omwille van functionele stedenbouwkundige problemen kan hiervan worden afgeweken.
- Art. 68. Waar de goede ruimtelijke ordening het vereist dient de garage opgenomen te worden in of tegen het hoofdgebouw. De te plaatsen garagepoort dient bij voorkeur minimum 5 meter achter de rooilijn te liggen. Dit om stationeren op privaat domein, weg van de openbare weg, mogelijk te maken.
- Art. 69. Voor kantoor- of handelsgebouwen met een belangrijke ruimtelijke impact en een bruto vloeroppervlakte van min. 200m² dient er, door de aanvrager, een inventaris te worden opgemaakt van het aanbod van parkeergelegenheden in een straal van 300m. Deze inventaris omvat volgende elementen:
- § 1 alle openbare parkings en hun statuut (parkeerschijf, kort parkeren, lang parkeren e.d.);
 - § 2 alle gebouwen waar een functie wordt uitgeoefend die complementair is met de hoofdfunctie en de impact van de functie op de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen (aanwezigheid privé-parkings, aantal personeelsleden, aantal bezoekers, e.d.);
 - § 3 de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen tijdens het spitsuur en buiten de spitsuren;
 - § 4 vermoedelijk aantal personeelsleden en bezoekers dat van het aangevraagde handels- of kantoorgebouw zal gebruik maken.
- Art. 70. Op basis van deze inventaris van het aanbod van parkeergelegenheden kan de gemeente opleggen een aantal parkeerplaatsen op privé-terrein te voorzien.

Hoofdstuk V. Uitsprongen boven openbaar domein

- Art. 71. Garagepoorten, deuren, ramen en luiken e.d. van de gelijkvloerse of de kelderverdieping mogen niet boven het openbaar domein opendraaien.
- Art. 72. Afsluitingen, ingangspijlers en brievenbussen e.d. mogen niet over de rooilijn uitsteken. Evenmin mogen er op het openbaar domein trappen of aanhellingen worden aangebracht.

5. RECLAME, ZONNESCHERMEN EN LUIFELS

Hoofdstuk I. Definities

- Art. 73. Reclame: elke publiciteitsinrichting die niet als uithangbord kan worden beschouwd en waarop publiciteit wordt gevoerd ten voordele van een persoon of instelling die niet ter plaatse zijn bedrijvigheid uitoefent.
- Art. 74. Uithangbord: ieder opschrift, symbool of logo, aangebracht op een plaats om aan het publiek de handel, de nijverheid of het beroep dat er wordt uitgeoefend te kenmerken en te doen kennen. Het individualiseert het bedrijf waarop het is aangebracht en onderscheidt het van alle andere (door naam, merk, embleem,...). Het uithangbord sluit dus alle publiciteit uit van derden, dit wil zeggen in het voordeel van gelijk welke persoon die zijn bedrijvigheid elders uitoefent dan op de plaats waar het opschrift is aangebracht.
- Art. 75. Vrijstaande dragers: Elke constructie die volkomen losstaat van een gebouw en waarop reclame en uithangborden kunnen worden aangebracht. Vrijstaande dragers kunnen zijn: palen, masten, totems, sandwichpanelen enz..
- Art. 76. Andere reclamedragers: zonnenschermen, markiezen, luifels, windschermen enz... Deze opsomming is niet limitatief. Het betreft elke constructie die verbonden is met de handelszaak waarvoor reclame wordt gevoerd maar die niet als uithangbord kan worden beschouwd.
- Art. 77. Landelijk gebied: agrarische gebieden, landschappelijk waardevolle gebieden, parkgebieden, de ruimtelijk kwetsbare gebieden en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoofdstuk II. Algemeen

- Art. 78. In de ruimtelijk kwetsbare gebieden of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of gebouw met architecturale waarde, is het plaatsen van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers niet toegelaten. Mits de eigenaar kan motiveren waarom het plaatsen van een beperkte reclame, uithangbord en andere reclamedragers stedenbouwkundig verantwoord is, kan het college van burgemeester en schepenen hiervan afwijken.
- Art. 79. Voorwaarden met betrekking tot de inplanting en het uitzicht van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers kunnen door het college van burgemeester en schepenen worden bepaald op basis van sociale, economische en esthetische factoren.
- Art. 80. Verlichte uithangborden, reclame en vrijstaande dragers moeten worden voorzien van volledig afgeschermd armaturen zodat het te verlichten voorwerp uitsluitend van boven naar onder wordt bestraald.
- Art. 81. De verlichting van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers mag niet

op aangrenzende percelen, gebouwen of op de openbare weg vallen, noch via weerkaatsing de nachtrust verstoren van omwonenden.

- Art. 82. Reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclaimedragers worden niet toegestaan ingeval de zichtbaarheid en de functie van verkeerslichten, wegwijzers, straatnaamborden of om het even welk voorwerp van openbaar nut wordt belemmerd.
- Art. 83. Reclame is niet toegestaan op verwaarloosde en/of verkrotte gebouwen.

Hoofdstuk III. Oprichtingsvoorwaarden

Afdeling III.1 Reclame en uithangborden op gebouwen

- Art. 84. Reclame en uithangborden aangebracht op de voorgevel van een gebouw moeten beperkt blijven tot onder de raamdorpel van de eerste verdieping en tot maximaal 4 m boven het maaiveld.
- Art. 85. Eén reclame- of uithangbord per inrichting is toegestaan. De bovenkant van het opschrift mag nooit boven de dakrand uitsteken. Indien het reclame- of uithangbord haaks op de gevel wordt geplaatst is de maximale oppervlakte beperkt tot 4m². Indien het reclame- of uithangbord in het vlak van de gevel wordt geplaatst dient de visuele impact op de omgeving en de verhouding ten opzichte van de gevel beperkt te blijven met een maximum van 10m².
- Art. 86. Uithangborden en reclame die evenwijdig met de gevel worden aangebracht mogen maximaal 15 cm uitsteken ten opzichte van de voorgevel.
- Art. 87. Uithangborden haaks op de voorgevel mogen tot maximum één meter uitsteken ten opzichte van de voorgevel. In dit geval moeten ze worden aangebracht op minstens 2.75 m hoogte.
- Art. 88. Reclame en uithangborden mogen geen raam- en/of deuropeningen bedekken, zelfs niet gedeeltelijk.

Afdeling III.2 Reclame en uithangborden op vrijstaande dragers

- Art. 89. Uithangborden in de achteruitbouwstrook aan de gemeentewegen zijn enkel toegestaan bij handelszaken waarbij in de rijrichting gezien, het zicht van de voorgevel beperkt wordt door een ander gebouw. Het uithangbord op deze dragers moet 1m van het openbaar domein verwijderd blijven.

Afdeling III.3 Oprichtingsvoorwaarden voor andere reclaimedragers

- Art. 90. Het aanbrengen van andere reclaimedragers moet worden beperkt tot het gevelvlak van de gelijkvloerse verdieping van handelszaken en mag enkel betrekking hebben op de activiteit uitgevoerd in die handelszaken.
- Art. 91. De zeilen van zonneschermen moeten, wanneer zij geheel gespannen zijn, op een afstand van ten minste 0,50m van de boordsteen blijven en mogen niet lager dan 2,50m boven het voet- en fietspad dalen. De verticale zoom en de franjes mogen niet beneden 2,20m boven het voetpad dalen. Deze afmetingen zijn eveneens van toepassing op de neerhangende zijkanalen.
- Art. 92. Indien de reclaimedrager een mogelijke hinder betekent voor de weggebruikers op het fiets- of voetpad, kan het college van burgemeester en schepenen afwijken van de afstandsregels.

Hoofdstuk IV. slotbepalingen

- Art. 93. Bij het beëindigen van de bedrijvigheid dienen, binnen een termijn van drie maand reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclaimedragers te worden verwijderd.

6. BEPLANTINGEN

Hoofdstuk I. Algemeen

- Art. 94. Bestaande houtige beplanting (struiken en bomen) mag niet zonder vergunning worden verwijderd tenzij op de plaatsen nodig voor de aanleg van nutsleidingen, op de plaatsen van vergunde verhardingen en binnen een straal van maximaal 15m rondom een vergund gebouw.
- Art. 95. De inritten en toegangen tot de privé-eigendommen moeten zodanig worden gelegd dat zij niet uitmonden op een boom van de bestaande boombeplanting of een lichtmast van de openbare verlichting. Afwijkingen kunnen door het college van burgemeester en schepenen worden toegestaan mits de lichtmast wordt vervangen en, voorzover de plaatselijke toestand dit toelaat, de bestaande boombeplanting door een gelijkwaardige beplanting wordt vervangen. Dit gebeurt op kosten van de bouwheer.
- Art. 96. Beplantingsbepalingen bij verkavelingsvergunningen:
- § 1 Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning kunnen door de bevoegde overheid aan de verkavelingsvergunning bijzondere voorschriften worden toegevoegd met betrekking tot beplantingen.
- § 2 Gronden die verkaveld worden en die grenzen aan landelijke gebieden, moeten langs deze grens over een strook van minimum 5 m breed voorbehouden worden voor streekeigen én standplaatsgebonden beplantingen die een aangepaste groenbekleding van de bouwkavels aan de landelijke omgeving tot doel hebben. Waar voor het aanpalende landelijk gebied een ontwikkelingsmodel voor beplantingen van toepassing is, moet deze groeninkleding in overeenstemming zijn met dit ontwikkelingsmodel.
- Art. 97. Beplantingsbepalingen toepasselijk bij stedenbouwkundige vergunningen voor bouwwerken, constructies en dergelijke:
- § 1 Hangars, schuren, werkplaatsen, stallingen, bergplaatsen, opslagplaatsen voor afvalstoffen en soortgelijke constructies die worden opgericht of heropgericht in het landelijk gebied moeten, voorzover de plaatselijke toestand dit toelaat, tegenover hun omgeving worden afgeschermd met een groenscherm, bestaande uit streekeigen én standplaatsgebonden boom- en struiksoorten.
- § 2 Nabij bouwwerken of installaties die worden opgericht op percelen die grenzen aan het landelijk gebied, moeten opgaande struiken en bomen worden voorzien die een gepaste inkleding van het bouwwerk of van de installatie in de landelijke omgeving tot doel hebben.
- § 3 Stedenbouwkundige aanvragen voor bouwwerken of constructies zoals omschreven in § 1 en § 2 moeten vergezeld zijn van een beplantingsplan.
- § 4 Bij percelen met waardevolle bomen, overeenkomstig de gemeentelijke inventaris, dienen het in te planten gebouw en zijn bijhorigheden, zoals terrassen en opritten, evenals de omgevingsaanleg, op een zodanige manier te worden ontworpen dat de waardevolle beplanting maximaal wordt gevrijwaard van rooien of schade.
- § 5 Aan een stedenbouwkundige vergunning kunnen door de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing bijzondere voorschriften worden toegevoegd met betrekking tot de beplantingen.
- § 6 De beplantingen of herbeplantingen die in een stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd,



moeten worden uitgevoerd uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning

- Art. 98. Groenbescherming bij de uitvoering van bouwwerken:
- § 1 Op bouwerven moet de ruimte tot 2 m van de stam van bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling, of storting van bouwmaterialen of bouwafval, bouwbarakken, schaftwagens, e.d. Deze ruimte moet worden afgezet.
 - § 2 Het vastspijkeren van latten e.d. aan de bomen is verboden.
 - § 3 Sleuven en uitgravingen voor ondergrondse leidingen mogen mechanisch niet dichterbij dan 3 m uit de as van een boom met stamomtrek van 30 cm of meer gemaakt worden, voorzover het mogelijk is
 - § 4 Ernstige beschadigingen of sterfte van te beschermen opgaande beplantingen die voortvloeien uit nalatigheid of onvoorzichtigheid worden gelijkgesteld met het onvergund vellen of onvergund grondig snoeien.
- Art. 99. Wanneer beplantingen of herbeplantingen, uitgevoerd ingevolge de bepalingen van deze verordening, niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen worden heraangeplant.

Hoofdstuk II. Waardevolle bomen

- Art. 100. Waardevolle bomen, voorkomend op een lijst die door het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld, mogen niet zonder stedenbouwkundige vergunning worden gekapt of gerooid, ongeacht de afstand tot de woning. Onder waardevolle bomen worden alle hoogstammige bomen verstaan die een meerwaarde geven aan de omgeving door hun vorm of groeiwijze, hun onderhoud (snoeivormen, knotten, e.d.) en de verspreiding (zeldzaamheid, voorkomen e.d.)..
- Art. 101. Met rooien of kappen of definitief verwijderen wordt gelijkgesteld: schade toebrengen, verminken, of vernietigen door onder meer ringen, ontschorsen, verschroeiën, inkervingen of benagelen. Met vellen of rooien wordt niet gelijkgesteld het langs weiden en akkers bevestigen van afsluitraderen aan beplanting door middel van krammen en dergelijke, voor zover deze aanplantingen effectief deel uitmaken van de afsluiting, evenals de normale snoei.
- Art. 102. Het rooien of kappen van waardevolle bomen wordt enkel toegestaan indien de aanvrager kan aantonen dat de veiligheid in ruime zin, de inrichting van een bouwperceel, de bezonning van gevels of de landbouwexploitatie van landbouwpercelen ernstig in het gedrang komen.
- Art. 103. Bij het verlenen van een vergunning voor het kappen van waardevolle bomen kunnen compenserende maatregelen worden opgelegd, inzonderheid wat de soorten, de hoeveelheid, de kwaliteit, de diameter en de standplaats betreft.

Hoofdstuk III. Strook voor voortuinen (tussen de rooilijn en de bouwlijn)

- Art. 104. De hoogte van de beplantingen op de samenkomst van twee wegen mag 0,80 m niet overschrijden en dit over een lengte langs de wegen van minstens 10 m, teneinde de overzichtelijkheid te verzekeren voor het verkeer.
- Art. 105. Het uitzicht op straatnaamborden (ook op huisgevels) en verkeerssignalisatie mag niet belemmerd worden door aanplantingen.
- Art. 106. In deze zone dient het groen tijdig gesnoeid zodat geen takken over de openbare wegen hangen.

Hoofdstuk IV. Zone voor zij- en achtertuinen

- Art. 107. Fruitbomen van welke soort ook mogen als leibomen, aan elke kant van de gemeenschappelijke muur tussen twee erven, geplant worden zonder dat een afstand in acht wordt genomen.
- Art. 108. Voor alle groenaanplantingen dient de geldende wetgeving betreffende afstand tot de perceelsgrens gevolgd te worden. Overeenkomstig het Veldwetboek gelden volgende afstanden:
- § 1 Hoogstammige bomen op 2m van de perceelsgrenzen.
 - § 2 Andere bomen en levende hagen op 0,5m van de perceelsgrenzen.
- Art. 109. In gemeenschappelijk overleg mogen de hagen geplaatst worden op de perceelsgrenzen tussen 2 privé-eigenaars.

7. DIVERSE BEPALINGEN

- Art. 110. Mits uitdrukkelijke motivering, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen op deze algemene stedenbouwkundige verordening toestaan. De uitdrukkelijke motivering dient de verschillende maatschappelijke behoeften af te wegen, dient rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht en moet streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel.
- Art. 111. Deze verordening heeft geen terugwerkende kracht.
- Art. 112. De bouw- en verkavelingsverordening vastgesteld in zitting van de gemeenteraad van de gemeente Zemst van 21 juni 1990 en bekrachtigd bij ministerieel besluit van 6 oktober 1995 wordt hierbij opgeheven.
- Art. 113. De bouw- en verkavelingsverordening vastgesteld in zitting van de gemeenteraad van de gemeente Zemst van 24 april 1997 wordt hierbij opgeheven.
- Art. 114. De gemeentelijke verordening in verband met waardevolle houtige vegetatie, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 24-06-1999 wordt hierbij opgeheven.

