



2024_CBS_06227 OMV_2024018131 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waalbrugstraat, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

IMMO VERNIERS BV met als contactadres Waalbrugstraat 22, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024018131) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning
- Adres: Waalbrugstraat , 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie A nr. 222X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 maart 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juni 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag omvat het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning langs de Waalbrugstraat. Deze woonstraat zit ingesloten tussen de R4, de Evergemsesteenweg en de Ringvaart. De bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de noordelijke zijde van de straat en bestaat hoofdzakelijk uit halfopen eengezinswoningen. Het perceel is op vandaag bebouwd met een halfopen eengezinswoning.

Met de aanvraag wordt de grote zijtuin bij de woning afgesplitst voor de bouw van een halfopen woning. Het nieuwe lot heeft een oppervlakte van 471 m². Er wordt een bouwzone gecreëerd met een footprint van 93 m² en een maximale bouwdiepte van 12,1 m. Deze bouwzone komt niet dieper dan de achtergevel van de woning waar tegenaan wordt gebouwd. De bouwzone houdt ook minstens 3 m afstand van de linker perceelsgrens. De voorbouwlijn ligt op ca. 14 m van de rooilijn. Er worden twee bouwlagen met hellend dak of drie bouwlagen met een plat dak toegestaan.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 16/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vellen van hoogstammige bomen in de omgeving van r4 west-oost (OMV_2022172734).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 13 maart 2024. Op 4 juni 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen bezwaar advies van **Proximus** gemeld op 9 april 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 15 maart 2024 onder ref. 25144714:

Aansluitbaar Wyre met clausule

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 4 april 2024 onder ref. VK-24-325:

Drinkwater

Het nieuwe lot 1 bestemd voor een halfopen eengezinswoning kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Waalbrugstraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.

Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:

“Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van de Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: “Verkaveling Waalbrugstraat 22 te Gent (Wondelgem) - 1 ”.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en bufferzones volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving..

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 maart 2024 tot en met 19 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het bezwaar heeft inhoudelijk geen betrekking op de verkavelingsaanvraag, er wordt enkel een opmerking gemaakt over een erfdienstbaarheid naar de achterliggende percelen en de verkeersveiligheid.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Het bezwaar heeft geen betrekking op de stedenbouwkundige handelingen die worden aangevraagd en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument. Dit is een burgerrechtelijke aangelegenheid. Deze omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om een deel van het perceel af te splitsen om zo een nieuw lot voor halfopen bebouwing te creëren, is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Zowel het overblijvende lot als het nieuwe lot hebben voldoende potenties en beschikken over een voldoende ruime tuin. De omgeving wordt gekenmerkt door bouwpercelen met gelijkaardige afmetingen.

De omvang van de bouwstrook met een maximale bouwdiepte van 12 m, resulteert in een bouwzone van 93 m² en is voldoende compact. Achter de woning bevindt zich een achtertuin van ca. 14 m diep. De bouwzone sluit maximaal aan op de bestaande woning en bevindt zich zo redelijk diep op het perceel op ca. 14 m van de rooilijn. Dit is een stuk dieper dan de woning op het linker aanpalende perceel. Aangezien er evenwel niet dieper wordt gebouwd dan de achterbouwlijn van de bestaande woning, rekening houdende met de oriëntatie én aangezien er voldoende afstand wordt gehouden tot de linker perceelsgrens, wordt er geen negatieve impact verwacht op deze linker aanpalende.

De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een hellend dak toe of drie bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte op de verdieping wordt niet beperkt. Er wordt opgemerkt dat de woning waar tegenaan gebouwd moet worden, een eerder atypisch gabarit heeft aan de linker zijde. De hoogte van de woning aan deze linkerkant is ook beperkt tot 1 tot 1,5 bouwlagen met een hellend dak. Om te vermijden dat er tussen beide woningen een te grote wachtgevel ontstaat, wordt via bijzondere voorwaarde het gabarit van de nieuwe woning beperkt tot twee bouwlagen met een plat of een hellend dak (maximale dakhelling van 45°) of een woning van drie bouwlagen hoog, waarbij de derde bouwlaag binnen het gabarit van een hellend dak moet zitten. Deze derde bouwlaag zal vooraan en achteraan moeten terugtrekken van de voor- en achtergevel. Het ontwerp voor de nieuwe woning zal alvast rekening moeten houden met het feit dat beide woningen mooi op elkaar moeten aansluiten.

Het nieuwe lot heeft een vrij grote voortuin doordat de woning vrij ver naar achter staat. De voorschriften stellen dat deze voortuinstrook voor 65% verhard mag worden. Dit niet aanvaardbaar. In de voortuin wordt enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan, zoals een oprit naar een garage of carport en een pad naar de woning. Enkel indien er geen carport of inpandige garage op het perceel aanwezig is, kan er maximaal 1 autostaanplaats in de voortuin worden voorzien. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld. Dit wordt aangevuld in de voorschriften en opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De ligging van een eventuele oprit dient rekening te houden om de impact op de bestaande boom ter hoogte van het openbaar domein te beperken.

Voor de achtertuin staat in de voorschriften opgenomen dat 35% mag ingenomen worden door een bijgebouw en verhardingen. De tuinzone heeft een oppervlakte van 192 m², er kan dus een oppervlakte van ca. 67 m² worden ingenomen. Dit is op zich aanvaardbaar. Hierdoor blijft de achtertuin hoofdzakelijk groen. Via bijzondere voorwaarde wordt de grootte van het bijgebouw evenwel beperkt tot 20%. Bijgebouwen mogen niet onder de kruinprojectie van bestaande bomen komen, autobergingen in de achtertuin zijn verboden. De toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024018131_verkavelingsvoorschriften_Waalbrugstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024018131 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning aan IMMO VERNIERS bv gelegen te Waalbrugstraat , 9032 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- Het voorschrift met betrekking tot het volume (1.2) wordt deels geschrapt, vervangen en aangevuld met volgende voorschriften:
 - o De woning moet minstens twee bouwlagen tellen
 - o De dakhelling bedraagt maximaal 45°.
 - o Een derde bouwlaag kan enkel binnen het gabarit van een hellend dak, zo'n volume moet vooraan en achteraan terugtrekken vanaf de voor- en achtergevel.
- Het voorschrift met betrekking tot de kroonlijsthoogte (1.4) wordt geschrapt en vervangen door volgend voorschrift:
 - o De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,8 m en maximaal 6,4 m. De maximale hoogte van een woning met een derde teruggetrokken bouwlaag bedraagt 9 m.
- Het voorschrift dat betrekking heeft op de voortuinstrook: verharding (2.1) wordt deels geschrapt en vervangen door:
 - o In de voortuin wordt enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan, zoals een oprit naar een garage of carport en een pad naar de woning. Indien er geen carport of inpandige garage op het perceel aanwezig is, kan er maximaal 1 autostaanplaats in de voortuin worden voorzien.
- Het voorschrift dat betrekking heeft op de voortuinstrook: groenaanleg (2.4) wordt geschrapt en vervangen door:
 - o Met uitzondering van de strikt noodzakelijke verhardingen moet de voortuin integraal met groen worden aangelegd.
- Het voorschrift dat betrekking heeft op de zijtuinstrook: constructies (2.8) wordt aangevuld met:
 - o De carport moet opgevat worden als een open constructie, die zowel naar afmetingen als materialisatie ondergeschikt is aan de woning.

- Het voorschrift dat betrekking heeft op de achtertuinstrook: constructies (2.9) wordt deels geschrapt en aangevuld met:
 - o Overdekte constructies mogen samen een maximale oppervlakte hebben van 20 m².
 - o De bijgebouwen mogen niet onder de kruinprojectie van de bestaande bomen komen.
- De voorschriften die betrekkingen hebben op de afsluitingen (2.10 en 2.11) worden integraal geschrapt en vervangen door
 - o 2.10 Afsluitingen
Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Enkel ter hoogte van de achtergevel mag tussen de twee woningen een tuinmuur worden opgericht met een maximale diepte van 3 m vanaf de achtergevel.

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 4 april 2024 onder ref. VK-24-325) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van een rioolvertakking met zich mee.

Openbaar domein

De aanleg van de eventuele oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_06227 - OMV_2024018131 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waalbrugstraat, 9032 Gent - Vergunning



Kavels en voorschriften

Gent, Waalbrugstraat 22 – Gent, 30^{ste} afdeling (Wondelgem), sectie A, nr. 222x

1. Gebouw

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand.

De bouwzone mag maximaal benut worden.

1.2. Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

De woning moet minstens twee bouwlagen tellen.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Een derde bouwlaag kan enkel binnen het gabarit van een hellend dak, zo'n volume moet vooraan en achteraan terugtrekken vanaf de voor- en achtergevel.

Voorschrift

Bouwdiepte van de woning is zowel op gelijkvloers als op 1^{ste} verdieping maximaal 12m. →

Het dorpelpeil mag ~~zowel~~ in meer als min maximaal 10cm afwijken van het dorpelplein van de woning Waalbrugstraat 22.

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. ~~De dakhelling is tussen 0° en 60°.~~ De nokhoogte bedraagt maximaal 10 m, bij en plat dak is de maximale hoogte van het gebouw 9m. →

Bij een hellend dak zijn er ruimtes/kamers onder dak toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De nokhoogte is maximaal 10m..

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift





Dit hoeft geen toelichting.

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,8 m en maximaal 6,4 m. De maximale hoogte van een woning met een derde teruggetrokken bouwlaag bedraagt 9 m.

~~De kroonlijsthoogte met een gebouw met hellend dak is maximaal 5m80 en 9m bij een gebouw met plat dak.~~

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het gebouw kan opgericht worden met hellend dak of met plat dak.

Bij een hellend dak situeren de hellende vlakken situeren zich naar de voor- en achtergevel.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten op het dak.

Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte).

1.6. Type gebouw

Toelichting

Er wordt rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende bouwtypes.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenfunctie complementair aan het wonen. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan wordt er een half-openbebouwing opgericht.

Functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep worden toegelaten,

mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° complementaire functies worden enkel toegelaten op het gelijkvloerse niveau.

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift





Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

1.8. Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Materiaalgebruik staat vrij, maar moet inpasbaar zijn in de omgeving en mag geen conflict vormen met het de aanpalende woning Waalbrugstraat 22.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afmetingen van deze de bouwzone en eventuele afmetingen tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het plan nieuwe toestand.

De beschikbare bouwzone mag zowel op het gelijkvloers als op de verdieping maximaal bebouwd worden.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

Kamers onder het hellend dak worden toegelaten maar worden niet meegerekend als bouwlaag.





1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een ondergrondse kelder en/of ondergrondse garage wordt toegelaten.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

Voorschrift

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.
Een garage dient inpandig te worden voorzien.

1.12. Terrassen

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

Voorschrift

Een inpandig overdekt terras op de verdieping en in de achtergevel is toegelaten.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Niet van toepassing

Voorschrift

Niet van toepassing





In de voortuin wordt enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan, zoals een oprit naar een garage of carport en een pad naar de woning. Indien er geen carport of inpandige garage op het perceel aanwezig is, kan er maximaal 1 autostaanplaats in de voortuin worden voorzien.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1. Voortuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

~~Maximaal 65% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.~~

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen..

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

De zijtuinstrook mag er naast een pad met een maximum breedte van 0.80m ook een carport komen. De verharding onder de carport moet niet waterdoorlatend zijn.

2.3. Achtertuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

Voorschrift

Maximum 35% van de tuinzone mag verhard worden. Hieronder vallen alle bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden,... De verharding van een terras kan worden aangelegd met waterdicht materiaal mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

~~Minstens 35% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)~~

Met uitzondering van de strikt noodzakelijke verhardingen moet de voortuin integraal met groen worden aangelegd.

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Voorschrift





Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

2.9. Achtertuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Met uitzondering van het pad en de carport moet de rest van de zijtuinzoen groen worden aangelegd.

Voorschrift

Minstens 65% van de achtertuinzone moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken,).

Voorschrift

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten.

Voorschrift

In de zijtuinstrook mag een carport worden opgericht met een maximale oppervlakte van 20m² en een maximale hoogte van 3m²⁵. ←

De carport moet opgevat worden als een open constructie, die zowel naar afmetingen als materialisatie ondergeschikt is aan de woning.

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwemvijver, een tuinberging en/of serre, mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 2,50m.

Wel mag het totaal van de verharde oppervlaktes niet meer bedragen dan maximaal 35% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.

Overdekte constructies mogen samen maar een maximale oppervlakte hebben van ~~40m²~~ ← 20 m²

De bergingen in de tuin kunnen nooit de bestemming garage krijgen.

De bijgebouwen mogen niet onder de kruinprojectie van de bestaande bomen komen.





2.10. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achtertuintrook: Haagafsluitingen of draadafsluitingen,.

2.11. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

2.10 Afsluitingen

Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Enkel ter hoogte van de achtergevel mag tussen de twee woningen een tuinmuur worden opgericht met een maximale diepte van 3 m vanaf de achtergevel.



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024018131

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|--------------------------------|---------------------------|
| VA_L_B_N_legende.pdf | HEokv8G0zNmm7eKTXRscTg== |
| VA_T_N_terreinprofiel A.pdf | CVeu/Jno7DdOGIs/P+Hp3Q== |
| VA_VP_B_bestaande toestand.pdf | UfntD8IE1ApFv20FCSJMuQ== |
| VA_VP_N_nieuwe toestand.pdf | sAGFv5kYCaSCjmjK30yvvg== |
| VA_VP_N_nieuwe toestand.pdf | 3CrzmADKJltN3F8RTMY81Q== |