



2024_CBS_06242 OMV_2023159809 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Prosper Van Langendonckstraat, 9050 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?

BURELLA BV met als contactadres Legevoorde 58, 9950 Lievegem heeft een aanvraag (OMV_2023159809) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning
- Adres: Prosper Van Langendonckstraat zn, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 457E6 en 457F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Prosper Van Langendonckstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. De nabije omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant op de rooilijn. Het perceel paalt achteraan aan de Werkhuizensite (een oude werkplaats) van de NMBS. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich op heden een gesloten garage, ingeplant op de rooilijn. Achter de garage bevinden zich een aantal hoogstammige bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel bestemd voor een gesloten eengezinswoning.

Het lot heeft een oppervlakte van 225 m². De bouwzone is 16 m diep en maximaal 5,9 m breed (perceelsbreedte). De maximale bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 16 m, op de verdiepingen 12 m. Er worden maximaal drie bouwlagen toegelaten, de dakvorm is vrij.

Verhardingen in de achtertuinstrook worden beperkt tot maximum 20% van de achtertuinstrook. Een terras van maximum 20 m² is steeds toegestaan.

Op het terrein staan verschillende bomen. Twee bomen staan in de toekomstige bouwzone.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

- Op 15 januari 2024 werd een eerste wijzigingsverzoek ingediend. Op 15 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De groendienst heeft de aanvrager verzocht de stedenbouwkundige handeling 'het rooien van bomen' (in overeenstemming met de plannen) toe te voegen aan de aanvraag. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen/bezwaren uit het openbaar onderzoek. Aangezien de wijzigingslus op vraag van de vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) werd ingediend, werd deze wijzigingslus toegestaan. Een nieuw openbaar onderzoek was hiervoor niet nodig. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

- Op 22 maart 2024 werd een tweede wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden.

Dit wijzigingsverzoek betrof een grondige wijziging aan de voorgestelde verkavelingsvoorschriften. Er is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien

dit wel een impact heeft op de plannen en de omgeving, werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd en werd een termijnverlenging van 60 dagen toegestaan.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. FARYS

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 25 januari 2024 onder ref. VK-24-003 (zie integraal advies op het omgevingsloket):

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van één lot voor een gesloten ééngezinswoning.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het lot kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Hiervoor is geen uitbreiding nodig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van 1 lot bestemd voor een eengezinswoning. In de straat ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Voor LOT 1 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig"

- * Voor LOT 1 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk
- * Een nieuwe aansluiting kan aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting> .

** De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

4.2. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 januari 2024 onder ref. 5000056113 (zie omgevingsloket):

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Dit lot is aansluitbaar voor een max. elek. vermogen van 22.2Kva.

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen.

Ifv aansluitbaarheid dient u hiervoor een offerte op te vragen via onze website – aansluitingen.

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075>

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000056113.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

4.3. PROXIMUS

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 5 januari 2024 (zie omgevingsloket):

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

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.

4.4. WYRE (TELENET)

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 11 januari 2024 onder ref. 25138074 (zie omgevingsloket):

Aansluitbaar Wyre

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in woongebied 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.

GRUP

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.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg **MOSCOU**, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als maximum bouwhoogte in meter, zone voor bijgebouwen, zone voor groenbuffer, zone voor tuinen en zone voor woningen.

De verkavelingsvoorschriften uit de aanvraag zijn **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, en wijken af op de volgende artikels:

- aantal bouwlagen:

volgens het BPA: *De kroonlijsthoogte dient gevat te worden in een marge die 10% hoger of lager ligt dan de op plan aangeduide referentiehoogte (6m ofwel 2 +/- bouwlagen). Mits motivatie en*

ruimtelijke integratie kan de bouwhoogte echter lager zijn.

volgens de nieuwe voorschriften: maximaal 3 bouwlagen

- dak:

BPA: *In deze zone zijn enkel zadeldaken (met nok evenwijdig aan de rooilijn en met een helling tussen de 30 en de 45 graden) toegestaan. Bij voorkeur is de dakhelling van de aangrenzende bebouwing te volgen. Platte daken kunnen echter toegestaan worden wanneer een aanpalend gebouw dergelijke dakvorm heeft. De nokhoogte mag max. 6 meter hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.*

volgens de nieuwe voorschriften: alle dakvormen zijn toegestaan

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning ruimer mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1 Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2 Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3 Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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, voor zover dit bij een verkaveling kan worden nagegaan, 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een bijgebouw aan de straatzijde.

6.2. 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 verkavelingsvoorschriften leggen op dat verhardingen in de achtertuinstrook beperkt worden tot maximaal 20 %. (dit komt overeen met ca. 32 m²). Er is voldoende groenzone om in af te

wateren op eigen terrein. Bijgevolg is de impact van de verhardingen op de waterhuishouding beperkt en verantwoordbaar.

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 merplichtig 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot en met 9 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 10 april 2024 tot en met 9 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel zodanig dat voor dit lot een bouwrecht gecreëerd wordt binnen de voorschriften die met die deze verkaveling ontstaan. Op deze manier heeft de aanvrager/ bouwheer de garantie om binnen de grenzen van de verkavelingsvoorschriften een gesloten eengezinswoning op te richten. Op heden betreft het projectgebied ook 2 afzonderlijke kadastrale percelen, met deze verkaveling worden deze dan ook één geheel.

De voorschriften volgen in grote lijnen de vigerende voorschriften van het BPA, met enkele aanpassingen. De grootste aanpassing betreft de bouwhoogte; met deze verkaveling worden drie bouwlagen toegestaan. Dit is hoger dan het gemiddelde gabariet van de andere woningen in de straat, echter betreft drie bouwlagen de basisschaal in de 'Groeistad' volgens de structuurvisie 2030 Ruimte Voor Gent. Het perceel van de aanvraag ligt in de groeistad. Bijgevolg is een realiseerbaar bouwvolume van drie bouwlagen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De oppervlaktes van de bouwzone en de tuinzone blijven hetzelfde. Volgens het BPA waren deze reeds in een goede verhouding: een compacte bouwzone en een ruime tuinzone. Bovendien zijn de verkavelingsvoorschriften iets strenger wat betreft verharding en bebouwing in de tuinzones, wat positief is.

Bomen

Op basis van het aangepaste inplantingsplan 15/01/2024 werden 2 te kappen hoogstammige bomen aangegeven in de bouwzone. Het betreft de aanvraag tot kapping van een esdoorn (diameter 25 cm) en een spar (diameter 27 cm) in de voorziene bouwzone. De kapping dient in de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw opgenomen te worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm.

Voorliggende verkaveling 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_2023159809_verkavelingsvoorschriften_Prospcr Van Langendonckstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023159809 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 eengezinswoning aan BURELLA bv gelegen te Prosper Van Langendonckstraat ,

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:

Aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften:

Bij voorschrift 5. INPLANTING wordt de volgende zin geschrapt: "(en bij voorkeur niet meer dan 2m dieper dan het minst diepe aanpalende gebouw)".

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 25 januari 2024, met kenmerk VK-24-003) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 9 januari 2024, met kenmerk 5000056113) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 januari 2024, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

Het vellen van de bomen dient in de bouwaanvraag voor de woning te worden opgenomen.

Riolering

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

Openbaar domein

De aanleg van een eventuele oprit is verboden vermits de gevelbreedte smaller is dan 7 m en het gebouw deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

Daar de huidige trottoirverlaging niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt er geen trottoirverlaging meer toegestaan.

Na het beëindigen van de werken zal de trottoirverlaging dienen te worden opgetrokken worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

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 rioleringsstelsel (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:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de 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 de 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).

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.

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzwijgend 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 onontvankelijkheid 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_06242 - OMV_2023159809 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Prosper Van Langendonckstraat, 9050 Gent - Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
GENT – PROSPER VAN LANGENDONCKSTRAAT****VOORSCHRIFTEN GEBOUW****1. TYPE GEBOUW**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou	Lot 1: gesloten ééngesinswoning

2. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we hiervoor ook naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin de basisschaal voor de groeistad wordt vastgelegd op drie bouwlagen. Naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt is dit een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden.	Het aantal bouwlagen wordt bepaald op maximaal drie bouwlagen, de basisschaal voor de groeistad.

3. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we ook hiervoor naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin omwille van het ruimtelijk rendement en de energie-efficiënte de basisschaal voor de groeistad wordt vastgelegd op drie bouwlagen met een plat dak. Een hellend dak blijft volgens het BPA G-4 Moscou echter mogelijk.	Alle dakvormen zijn toegestaan.

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou Het rechts aanpalende perceel omvat momenteel een carport, maar er kan aangenomen worden dat hier binnen afzienbare tijd een woning kan worden gebouwd. De rechterzijgevel is, met het oog op duurzaam materiaalgebruik, idealiter	De gevels worden uitgevoerd met volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, sierpleisterwerk of andere architectonische verantwoorde materialen. In het zicht blijvende delen van zijgevels worden eveneens op kwalitatieve wijze vorm gegeven worden (gebruik van materialen) met het oog op een eenvoudige wegneembaarheid

een wachtgevel waarvan de afwerking eenvoudig kan weggenomen en gerecupereerd worden.	van de gevelafwerking bij eventuele toekomstige bebouwing op de naastliggende percelen. Alle daken worden voorzien van een dakbedekking uit duurzame materialen (dakpannen, kunst- en natuurleien, vegetatiedaken, zink en koper....).
---	---

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we ook hiervoor naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin voor de groeistad, ongeacht de specifieke voorschriften voor een locatie, met betrekking tot bouwdieptes volgend principe wordt gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen. 	<p>De voorbouwlijn van de woning wordt voorzien, zoals aangeduid op 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De volledig beschikbare bouwbreedte wordt benut voor het opichten van de gesloten bebouwing. De maximale bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping wordt vastgelegd op 16m. Voor de verdiepingen geldt een maximale bouwdiepte van 12m (en bij voorkeur niet meer dan 2m dieper dan het minst diepe aanpalende gebouw). Het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers geniet de voorkeur, zodat er zoveel mogelijk onverharde tuinzone overblijft.</p>

6. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)	Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan. Leefruimten volledig onder het maaiveld zijn niet toegestaan. Opslagruimte kan wel in een kelder verdieping worden geïntegreerd.

7. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)	<p>Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn. We werken met verschillende hoogtes en afmetingen van uitsprongen. Op die manier beperken we enerzijds het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen. Anderzijds zijn er toch kleinschalige uitsprongen mogelijk om esthetische, publiciteits- of functionele redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder de 2,20 meter loophoogte moet het trottoir nog voldoende breed blijven, dus beperken we alle uitsprongen tot 10 centimeter. • Boven de 2,20 meter moet het mogelijk blijven om constructies zoals rolluiken en zonnetenten aan te brengen boven de ramen. Dergelijke niet-constructieve uitsprongen mogen tot 20 centimeter uitspringen t.o.v. de voorgevel. • Vanaf 3 meter is er minder risico dat de constructieve elementen worden aangereden door vrachtwagens. Daarom mogen zij tot 20 centimeter uitspringen. Niet-constructieve elementen kan je makkelijker vervangen of wegnemen. Daarom mogen ze boven de 3 meter tot 60 centimeter uitspringen.

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. ACHTERTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p> <p>Cf. De gewestelijke hemelwaterverordening 2023</p> <p>Met het oog op een goede waterhuishouding worden verhardingen tot het minimaal toegestane beperkt.</p>	<p>Verhardingen van de achtertuinstrook worden beperkt tot max 20% van de achtertuinstrook. Een terras van max. 20m² is altijd toegestaan.</p>

1.2. Tuinaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.</p> <p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p> <p>Cf. De gewestelijke hemelwaterverordening 2023</p>	<p>Reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan voor de aanleg van infiltratievoorzieningen, zoals bijv. een wadi. Verder wordt de tuin zoveel mogelijk met wortelend groen aangelegd.</p>

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het volledig benutten van de maximale bouwoppervlakte (hoofdgebouw + bijgebouw) resteert een achtertuin van $\pm 160\text{m}^2$. In dat geval kan een tuinberging met een maximale oppervlakte van 16m² opgericht worden.</p> <p>Cf. VCRO</p>	<p>Alleen constructies ten behoeve van de bestemming van het hoofdgebouw zijn toegelaten.</p> <p>De oppervlakte van alle tuingebouwen samen is beperkt tot max. 10% van de tuinzone.</p> <p>Daarbij gelden volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none">• een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw)• volledig binnen een straal van 30 meter van de woning opgetrokken worden• in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder de bestaande scheidingsmuur te wijzigen

2. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk.</p> <p>Cf. VCRO</p>	<p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen kunnen uitgevoerd worden in</p>

	<ul style="list-style-type: none">• metselwerk, met een maximum hoogte van 2 meter tot een max. diepte van 30 meter te meten vanaf de rooilijn – hierbij is akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel vereist.• draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximum hoogte van 2 meter.
--	--

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023159809

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_2023.062M.pdf	z+Cev1U7bLHW/nipoJadlw==
BA_I_B_2023.062M.pdf	spnvXmUqXHWtMtk7vGmM4g==
VA_PR_B_2023.062M.pdf	uAvamE88hpcFB8tzCgbfmw==
VA_T_B_2023.062M.pdf	A/00Q66E5Gp9kHmbgsQy9A==
VA_VP_B_2023.062M.pdf	2ncma4Mjl6oyxkgHLxLmEw==
VA_VP_N_2023.062M.pdf	KWq7i5eW+NNbai5ioENS7w==