



2024_CBS_09845 OMV_2024082611 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sofie Schollstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

Mevrouw Geneviève De Schryver met als contactadres Leiemeersstraat 67, 9800 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2024082611) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning
- Adres: Sofie Schollstraat , 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1191A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het bouwperceel bevindt zich langs de Sofie Schollstraat en de Antwerpsesteenweg in de deelgemeente Oostakker. Aan de zuidkant wordt het perceel begrensd door de Antwerpsesteenweg, aan de noordkant door de Sofie Schollstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit een mix van eengezinswoningen en bedrijven. Het perceel in kwestie is ongeveer 11,5 m breed en 186 m diep.

Met deze aanvraag wil men een perceel afsplitsen in twee loten waarvan één lot bestemd voor een halfopen eengezinswoning, het tweede lot wordt uit de aanvraag gesloten.

Met deze aanvraag wenst men dit perceel te splitsen. Aan de Sofie Schollstraat wordt door de splitsing een lot gecreëerd van 563 m² (ca. 11,5 m breed en ca. 47,5 m diep). Er wordt een halfopen woning voorzien met een bouwvrije zijstrook van 3 m aan de linkerkant. De bouwzone is 8,68 m breed en 15 m diep. De woning wordt op minimum 6,9 m van de rooilijn ingeplant. Qua bouwvoorschriften wordt de bouwdiepte op het verdiep beperkt tot 11 m. Er worden twee bouwlagen toegelaten met een verplicht hellend dak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 21/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met afzonderlijke garage (1973 OO 033).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Wyre (Telenet)

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. 25158897:

Telenet is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur nodig is om de loten uit deze verkavelingsaanvraag 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 Wyre 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 apparatuur 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.

3.2. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 juli 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 de klantendienst van Proximus via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van de Proximus infrastructuur op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 1 augustus 2024 onder ref. 5000075081:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Het volledige projectreglement kan geraadpleegd worden op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

3.4. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 10 september 2024 onder ref. VK-24-858:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning.

Lot 1 (voor halfopen bebouwing) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Sofie Schollstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

3.5. AWW – District Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. AV/411/2024/01135:

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer

blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N70, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen ter hoogte van de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- ***Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.***

- *Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.*
- *De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.*
- *Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.*
- *Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.*
- *De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.*
- *Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan (wel uitzondering mogelijk). Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten OF het is onwenselijk dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.*

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Langs de N70 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt om te streven naar een overzichtelijk wegbeeld zodat weggebruikers potentiële conflictpunten kunnen inschatten.

De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het dienstorder m.b.t. toegangen (MOW/AWV/2012/16) bepaalt dat wanneer een perceel grenst aan een weg van lagere categorie de toegang daar dient te worden voorzien.

Op deze wijze wordt op een veiligere wijze ontsloten met minder hinder voor het vlot verkeer en zonder bijkomende gevaarlijke conflictpunten te creëren ter hoogte van de gewestweg.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat lot 2 in de toekomst mee ontsloten wordt via de gemeenteweg Leonie Rammelostraat. Het ontwerp dient aangepast te worden.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten

van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- **Lot 2 dient in de toekomst mee ontsloten te worden via de gemeenteweg Leonie Rammelostraat. Het ontwerp dient aangepast te worden.**

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

NOOT VAN DE OMGEVINGSAMBTENAAR: De voorwaarde die AWV oplegt is onrealistisch.

1. De verkavelingsaanvraag voldoet aan het BPA dat een halfopen woning aan de Sofie Schollstraat voorziet (lot 1). Het lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot 2 is deels gelegen binnen het BPA Krijte in de 'zone voor dienstverlenende en producerende bedrijven' en 'zone voor buffergroen' en deels gelegen in het gemeentelijk RUP Antwerpsesteenweg-Orchideestraat in de 'zone voor wonen: stedelijk functies'. Dit RUP laat toe het lot te ontsluiten via de steenweg.
2. Indien het lot 2 ontsloten moet worden langs de Leonie Rammelostraat zal een zeer lange oprit noodzakelijk zijn die de bufferzone moet doorkruisen. Dit is ruimtelijk ongewenst, in strijd met de voorschriften mbt de zone voor buffergroen en niet in overeenstemming met artikel 3.2 'beperken van verhardingen' van het algemeen bouwreglement van de stad Gent.
3. Deze voorwaarde werd niet opgelegd in de recent vergunde, aanpalende verkaveling 2021 OO 530/00.

De opgelegde voorwaarde wordt niet weerhouden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Gemeentelijk RUP

Het project ligt voor het zuidelijk deel in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op

26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in *zone voor wonen: stedelijke functie*.

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg KRIJTE, goedgekeurd op 27 april 2000, en is bestemd als *zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor buffergroen, zone voor halfopen bebouwing (max. 5 woningen per blok), zone voor koeren en tuinen en zone voor wegen met verkeersfunctie*.

De aanvraag is NIET overeenstemming met de volgende voorschriften en het verkavelingsplan van het BPA:

- Bouwvrije zijstrook: volgens het BPA moet er bij kopgebouwen een bouwvrije zijstrook van 4 m bewaard worden.
Het verkavelingsplan voorziet hier een bouwvrije strook van 3 m.
- De bijgebouwen worden op de perceelgrens toegestaan indien er een akkoord is met de buur terwijl het BPA 2 m of een koppeling met aanpalende bijgebouwen oplegt.
- De bouwzone van het BPA lijkt parallel te lopen aan de rooilijn. De 8 m voortuinstrook staat dwars op de rooilijn.
Het verkavelingsplan volgt de grenzen van de percelen en niet die van de rooilijn van de Sofie Schollstraat. Hierdoor is de voortuinstrook aan de linkerkant 6,9 m en aan de rechterkant 8 m. De voortuinstrook is aan de linkerkant niet de gevraagde 8 m diep.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen wat betreft de bouwvrije zijstrook en de inplanting van de bijgebouwen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- Een bouwvrije zijstrook van 3 m volstaat om de impact op de aanpalende percelen qua bezonningsafname, impact op privacy en dergelijke voldoende te beperken. Een afstand van drie meter bij halfopen bebouwing is tegenwoordig erg gebruikelijk in deze (randstedelijke) omgeving. Bijgevolg is de afwijking van de bouwvrije zijstrook van 3 m i.p.v. 4 m ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.
- Het bouwen van een bijgebouw op de perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar mits een akkoord van de buur. Bij voorkeur wordt een bijgebouw gekoppeld met een aanpalend bijgebouw.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning 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.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze

uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het ‘verhogen van het ruimtelijk rendement’ een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden 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 de rubriek ‘Omgevingstoets’. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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 zoverre 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.

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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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 terrein is momenteel braakliggend.

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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de achtertuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraag-dossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

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 voldaan is aan de voorwaarden, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand

tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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 8 augustus 2024 tot en met 6 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een perceel in twee loten waarvan één bestemd wordt voor halfopen bebouwing (563 m²).

Het nieuwe lot aan de Sofie Schollstraat ligt in het BPA Krijte in een zone voor bouwvrije tuinstroken, een zone voor halfopen bebouwing en het achterste deel in een zone voor buffergroen.

- Zone voor bouwvrije tuinstroken: het BPA legt een 8 m voortuinstrook op die parallel loopt t.o.v. de rooilijn. Volgens het verkavelingsplan loopt de voorbouwlijn niet parallel met de rooilijn. De voortuinstrook is aan de linkerkant 6,9 m diep. Hierdoor is de voortuinstrook aan de linkerkant niet de gevraagde 8 m diep.

Dit is een beperkte afwijking van de voortuinstrook die ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden zijn. De beperkte afwijking zal weinig impact hebben op het straatbeeld en de bouwplannen van de aanpalende gronden niet hypothekeren of leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke situaties. De afwijking laat het toe om een rechthoekige woning te bouwen i.p.v. een parallelvormig gebouw.

De geplande bebouwingstypologie voor dit lot kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit halfopen en gesloten woningen bestaat. Het voorstel past zich verder qua typologie, bouwvolumes, bouwdieptes en dakvorm in volgens het vigerende BPA Krijte.

Wat betreft de bijgebouwen worden volgende zaken aangepast. Er worden geen garages toegestaan in de achtertuinstrook. Het toelaten van garages in de achtertuinstrook zorgt voor veel verharding om deze te bereiken en heeft een grote impact op de tuinzone als kwalitatieve buitenruimte. Verder wordt de verplichting voor het plaatsen van een garage geschrapt. De voorschriften moeten de verkoper vrij laten om een garage te voorzien of niet.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit en dergelijke meer. Mits de kleine aanpassing aan de verkavelingsvoorschriften in verband met terrassen kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt 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_2024082611_verkavelingsvoorschriften_Sofie Schollstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024082611_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning aan mevrouw Geneviève De Schryver gelegen te Sofie Schollstraat , 9041 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:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 20 augustus 2024, met kenmerk AV/411/2024/01135) moeten nageleefd worden met uitzondering van de voorwaarde omtrent het ontsluiten van het lot 2 via de Leonie Rammelostraat. Deze voorwaarde wordt weerhouden.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt worden aangepast/ aangevuld (zie ook markeringen in bijlage):

- 3.2 inrichtingselementen:
 - o Achtertuin:
 - Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

Openbaar domein

De aanleg van de (eventuele) oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing een inpandige garage of een carport voorzien wordt. Indien er geen oprit voorzien wordt kan, in functie van de toegang tot het gebouw, 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 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 en dit voor een breedte van maximaal 3m op het openbaar domein.

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.

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 Stads kantoor 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 attestaten 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 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 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 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_09845 - OMV_2024082611 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Sofie Schollstraat, 9041 Gent - Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING****1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)****1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m ² . 3° wonen op gelijkvloers verplicht

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor half open bebouwing.	Lot 1 wordt voorzien voor half open bebouwing. Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Voorgevel bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst.- Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken.- Gevelbreedte: breedte van de voorgevel- Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.	<ul style="list-style-type: none">- zoals aangeduid op het verkavelingsplan.- min. 3m tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan.- zoals aangeduid op het verkavelingsplan : voor half-open- en gesloten bebouwing: min. 7m.- de max. diepte der gebouwen wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en 11m op verdieping (min.9m).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.- Pas: niveau	<ul style="list-style-type: none">- tussen 5,60m en 6.20m- de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden.- Dakvorm: vorm van het dak	<p>MATERIALEN</p> <ul style="list-style-type: none">- de gemene muren in de groepswoningbouw worden ont dubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie.- de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen.- de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen- zonnepanelen zijn toegelaten <ul style="list-style-type: none">- hellende daken (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn.- de nok ligt tussen 4.5m en 5.5m achter de voorbouwlijn- de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.- het achterste dakvlak mag doorschieten binnen het voorgestelde gabarit- in het achterste dakvlak zijn enkel dakvlakramen toegelaten

<p>- Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw</p>	<p>BALKONS, STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2 m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 m. - de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad, de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak. - standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 40 cm achter het gevelvlak. - bij kroonlijsthoogte hoger dan 4 m zijn achteraan geen standvensters toegelaten.
--	---

2.1.E. PRIVATE GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>- Garage / bijgebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - minimum één per woongelogenheid

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.</p>

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>- tuininfrastructuur: inrichting van de tuin</p>	<ul style="list-style-type: none"> - bijgebouwen op de perceelsgrens zijn mogelijk indien er een akkoord is van de buur of indien de koppeling met bijgebouwen op de desbetreffende perceelsgrens mogelijk is. - Bijgebouwen dienen zoveel als mogelijk geclusterd worden. Er kunnen geen garages in de achtertuintrook gebouwd worden. - De totale oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terrassen, zwembaden, ...) dient in de zijtuin en achtertuin beperkt te worden tot 60 m². - Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg pp een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...). <p style="color: red;">Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.</p>

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082611

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)
export-cadgis - 2024-06-07T100605.801.pdf	cXnyili6nB4knh+6l8Mr5g==
O-23-1612-3 verkavelingsontwerp detail.pdf	ZLgolm2wOMf+3wsW/1oufA==
O-23-1612-2 verkavelingsontwerp.pdf	boXdKok4qXKvdpLnCFMnyQ==
O-23-1612-1 bestaande toestand.pdf	Mde7qDd/uz7l6Jru0jPCJw==
Legende.pdf	XehYOAKsy5fJjJdJ/i0FdA==