



2024_CBS_10534 OMV_2024061136 R - omgevingsaanvraag voor het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2 - met openbaar onderzoek - Brouwerijstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 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, 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?

Andreas Standaert - Emma Coussens met als contactadres Brouwerijstraat 4 bus A, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024061136) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2
- Adres: Brouwerijstraat 4A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1403B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 oktober 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Ligging perceel

De aanvraag situeert zich langsheen de Brouwerijstraat in Baarle. Het perceel in kwestie betreft een perceel in tweede orde achterliggend aan de rijbebouwing van de Brouwerijstraat.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met een dubbele inpandige garage. Het perceel maakt deel uit van een verkaveling bestaande uit twee loten. Het voorliggende perceel (lot 1) is eveneens bebouwd met een open eengezinswoning.

Gewenste toestand

De aanvraag omvat het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2 voor wat betreft het aandeel verharding, de maximale oppervlakte van de bijgebouwen en de materialisatie van de afsluiting.

De wijzigingen betreffen:

1/ Aanpassing grafisch plan

De huidige bouwzone wordt gereduceerd met 82 m² (zie grafisch plan). Deze zone wordt voorzien als achtertuinstrook.

2/ Aanpassing stedenbouwkundig voorschriften

2. Voorschriften gebouwen

2.2.A. Inplanting

Bestaand voorschrift

De gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m².

Nieuw voorschrift

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten ifv een carport, (tuin)berging, poolhouse. De gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot maximaal 50m².

In de toelichting werd opgenomen dat het bijgebouw een deel van de leefruimtes kan bevatten of garage, (tuin)berging, poolhouse.

2.2.B. Bouwvolume

Bestaand voorschrift

Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,5 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte) met een hellend dak.

Nieuw voorschrift

Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,75 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte)
met een hellend dak.

3. Niet-bebouwde gedeelte

3.2 Verhardingen

Bestaand voorschrift

De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen. Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van **10%** van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Nieuw voorschrift

De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen. Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van **15%** van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.4 Afsluitingen

Bestaand voorschrift

Enkel een groene scheiding mag aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

Nieuw voorschrift

Draadafsluitingen met betonnen onderplaat en eventueel klimplant, hagen en houten afsluitingen zijn toegestaan.

Deze aanvraag volgt op een eerdere aanvraag die geweigerd werd omwille van strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften (OMV_2023136362).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 17/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (wijziging vergunning omv_2018116264 - regularisatie) (OMV_2020087531).
- Op 01/02/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een poolhouse (OMV_2023136362).

Verkavelingsvergunningen

- Op 08/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in twee kavels voor open bebouwing. (2017 DR 511/00)

Bouwmisdrijven:

Op 7 maart 2024 werden volgende Stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;
- Het niet naleven van de omgevingsvergunning en/of verkavelingsvergunning (2017 DR 511-00) door;

- + de voortuinzone vrijwel geheel verhard (grotendeels grind en deels in klinkers) aan te leggen
- + de wadi tussen de oprit en de noordelijke perceelsgrens niet uit te voeren
- + ter hoogte van de linkerzijtuin grindverharding aan te leggen voor het parkeren van wagens
- + het plaatsen van houten paneelafsluiting op de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de voorgevel, terwijl enkel hagen of eenvoudige draadafsluitingen zijn toegelaten.

Op 12 maart 2024 werd een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 15/05/2024 ofwel;

- Aanpassingswerken uit te voeren conform aan de vergunning en voorschriften. Dat houdt in dat de wadi in de noordelijke tuinzone moet uitgevoerd worden, de grindverharding in de linkerzijtuin volledig verwijderd en de verharding te reduceren conform het vergunde inplantingsplan, de houten paneelafsluiting op de noordelijke perceelsgrens te vervangen door hagen of draadafsluitingen.
- een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw, gezien huidige situatie niet volledig vatbaar is voor regularisatie.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 25 september 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2017 DR 511/00 van 08/02/2018). De aanvraag heeft betrekking op lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bebouwing en zone voor hovingen en bijgebouwen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Deze aanvraag heeft tot doel de voorschriften van de verkaveling bij te stellen.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen (<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 augustus 2024 tot en met 13 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft tot doel het wijzigen van de voorschriften van de verkaveling.

Verharding

Het reduceren van de bouwzone en het optrekken verhardingspercentage in de tuinzone resulteert niet in een toename aan het bezettingspercentage. De totale maximaal toegestane terreinbezetting blijft ongewijzigd, waardoor deze wijziging toegestaan kan worden. Er is geen negatieve impact op de kwaliteit van de tuinzone of de waterhuishouding van het perceel.

Aan het voorschrift wordt toegevoegd: "Onder de kroonprojectie van de bestaande bomen mag er niet verhard of gebouwd worden."

Bijgebouwen

Het voorzien van bijgebouwen met een totale oppervlakte van 50 m² is aanvaardbaar, gezien het ruime perceel. Er blijft voldoende tuinzone gevrijwaard van bebouwing om in te richten als groene tuinzone. Een dakrandhoogte van 2,75 m is een gangbare hoogte voor een bijgebouw in de tuinzone.

Het voorzien van een deel van de leefruimtes in het bijgebouw- zoals gesteld in de toelichting- is niet aanvaardbaar. In de tuinzone kunnen enkel tuingerelateerde functies voorzien worden. De woonfuncties dienen ondergebracht te worden in het hoofdgebouw. Dit voorschrift wordt in die zin aangepast.

Aan de voorschriften wordt toegevoegd dat onder de kroonprojectie van de bestaande bomen er niet verhard of gebouwd kan worden.

Afsluiting

Het voorzien van gesloten afsluiting zonder groene beplanting is niet aanvaardbaar aangezien dit afbreuk doet aan het groene karakter van de omgeving. Bijgevolg wordt dit voorschrift aangepast. De combinatie van een gesloten afsluiting en groene beplanting is evenwel mogelijk. Aan het nieuwe voorschrift wordt het volgende toegevoegd: "De afsluiting dient voorzien te worden van groene beplanting zoals een haag of klimplanten."

Bomen:

Daarnaast wordt opgemerkt dat de 4 bomen naast de oprit die als compenserende aanplant bij de realisatie van de woning opgelegd in de vergunning voor de bouw van de woning (OMV_2018116264) niet ingetekend staan op de plannen. De initiële voorwaarden uit deze vergunning, moeten gerespecteerd blijven. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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_2024061136 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024061136 aangepaste verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2 aan Andreas Standaert - Emma Coussens gelegen te Brouwerijstraat 4A, 9031 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:

Aanpassing stedenbouwkundige voorwaarden ten aanzien van verkaveling 2017 DR 511/00 voor lot 2:

2.2.A. Inplanting

Bestaand voorschrift

De gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m².

Nieuw voorschrift

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten ifv een carport, (tuin)berging, poolhouse. De gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot maximaal 50m².

In het bijgebouw zijn enkel tuingerelateerde functies toegestaan. Er kunnen geen leefruimtes ondergebracht worden.

2.2.B. Bouwvolume

Bestaand voorschrift

Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,5 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte) met een hellend dak.

Nieuw voorschrift

Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,75 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte) met een hellend dak.

3. Niet-bebouwde gedeelte

3.2 Verhardingen

Bestaand voorschrift

De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen.

Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van 10% van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Onder de kroonprojectie van de bestaande bomen mag er niet verhard of gebouwd worden.

Nieuw voorschrift

De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen. Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van 15% van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.4 Afsluitingen

Bestaand voorschrift

Enkel een groene scheiding mag aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

Nieuw voorschrift

Draadafsluitingen met betonnen onderplaat en klimplant, hagen en houten afsluitingen zijn toegestaan.

De afsluiting dient voorzien te worden van groene beplanting zoals een haag of klimplanten.

Compenserende aanplant:

De initiële voorwaarden uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning (OMV_2018116264) moeten gerespecteerd blijven.

2017 DR 511/00:

De voorwaarden, lasten en opmerkingen zoals opgelegd binnen de laatst afgeleverde vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in twee kavels voor open bebouwing (OMV_2022075349) blijven van toepassing.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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_10534 - OMV_2024061136 R - omgevingsaanvraag voor het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2 - met openbaar onderzoek - Brouwerijstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024061136

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)
BV_DVP 2.pdf	CATQ+UNZn5mVf127IIXUuA==
BV_L.pdf	lpS8S9WKYJzyaQg13w4E1Q==
BV_DVP 1.pdf	fWI3k41JXByQ2/OhjsZqgw==

SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Aanpassing van enkele voorschriften die van toepassing zijn op het lot 2 uit de verkaveling 2017 DR 511/00 - goedgekeurd dd. 08/02/2018

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1 ACHTERTUINSTROOK

1.1 VERHARDING

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bestaand voorschrift
De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen. Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van 10% van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
Toelichting
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.
Nieuw voorschrift
De voorziene bouwzone kan naast het bouwvolume volledig verhard worden voor terrassen. Naast deze zone kunnen verhardingen voor terras, tuinpaden en opritten voorzien worden mits deze beperkt blijven tot een maximum van 15% van de tuinzone. Buiten de bouwzones en de maximum verharding in de tuinzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Onder de kroonprojectie van de bestaande bomen mag er niet verhard of gebouwd worden.

2 BIJGEBOUWEN

2.1 INPLANTING

Bestaand voorschrift
Bijgebouwen in de bouwzone moeten aangebouwd worden aan het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen worden afgewerkt met een plat dak. Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten ifv een carport of een tuinberging. De gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot maximaal 40m ² en voorzien op minimaal 2 meter van de perceelgrens. Indien er een akkoord is tussen eigenaars van kavel 1 en kavel 2 kan op de gemeenschappelijke kavelgrens gebouwd worden.
Toelichting
Als bijgebouw wordt beschouwd, een volume lager dan het hoofdgebouw. Dit kan een deel van de leefruimte bevatten of garage, (tuin)berging, poolhouse. Om onderscheid te maken tussen hoofdgebouw, aangebouwd bijgebouw en vrijstaande bijgebouwen, dient de keuze van materialen eerder lichte materialen of hout te zijn voor de vrijstaande constructies.
Nieuw voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten ifv een carport, (tuin)berging, poolhouse. De gezamenlijke oppervlakte is beperkt tot maximaal 50m ² en voorzien op minimaal 2m van de perceelgrens. Indien er een akkoord is tussen eigenaars van kavel 1 en kavel 2 kan op de gemeenschappelijke kavelgrens gebouwd worden.

In het bijgebouw zijn enkel
tuingerelateerde functies toegestaan .

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

2.2 BOUWVOLUME

Bestaand voorschrift
De bouwhoogte van de bijgebouwen: maximaal 4 meter met plat dak voor aangebouwde bijgebouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,5 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte) met een hellend dak.
Toelichting
De hoogte van de bijgebouwen wordt afgestemd op het type. Vrijstaande bijgebouwen moeten visueel ondergeschikt blijven zodat de hoogte ook dient beperkt te blijven.
Nieuw voorschrift
Maximaal 4 meter met plat dak voor aangebouwde bijgebouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen: maximaal 2,75 meter met plat dak, maximaal 3 meter (= nokhoogte) met een hellend dak.

3 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.1 UITVOERING

Bestaand voorschrift
Enkel een groene scheiding mag aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). De afsluitingen mogen maximaal een hoogte van 2 meter hebben.
Toelichting
Iedere eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.
Nieuw voorschrift
Draadafsluitingen met betonnen onderplaat en eventueel klimplant, hagen en houten afsluitingen zijn toegestaan. Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2m.

De afsluiting dient voorzien te worden van groene beplanting zoals een haag of klimplanten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**