



2024_CBS_10734 OMV_2024100684 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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?

De heer Kurt Lamquet met als contactadres Keuzekouter 52, 9031 Gent, De heer Mathias Lamquet met als contactadres Dokter Dhaenenslaan 58, 9820 Merelbeke en Simon Lamquet - Elke Galle met als contactadres Kloosterstraat 2/b, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024100684) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2024. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing
- Adres: Baarledorpstraat 51, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 1016K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 augustus 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 oktober 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing' langs de Baarledorpstraat in Drongen. In de omgeving staan voornamelijk vrijstaande woningen. Het perceel is op vandaag bebouwd met een vrijstaande woning. De woning is bereikbaar via een lange oprit vanaf de straat. De achtertuin, met grote bomen, geeft uit op de Leie.

De vrijstaande woning wordt gesloopt. Het terrein wordt opgesplitst in 2 loten voor 2 halfopen woningen. Lot 1 is 1 649,70 m² en lot 2 is 1130,90 m² groot. De bouwzones zijn 17 m diep en liggen op 4 m van de linker perceelsgrens, op 7 m van de rechter perceelsgrens en op 12 m van de grens aan de voorzijde. Er wordt 1 bouwlaag met een hellend dak (waarbinnen 2 functionele verdiepingen zitten) toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 11/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning + het bouwen van 2 halfopen eengezinswoningen (OMV_2023173319).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/06/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1963 DR 054)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 8 augustus 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 18 september 2024 onder ref. VK-24-898:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing.

M.b.t. het slopen van bestaande bebouwing moet 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. De 2 loten (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet via de voorziene zone met erfdiensbaarheid van doorgang. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Bemerking over de riolering: ter hoogte van de perceelsgrens van Baarledorpstraat 51 en de Petrus Christusdreef 3 ligt een bestaande rioleringsstreng die in stand dient gehouden te worden.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. 5000075758:

Als bijlage de offerte aan de klant alsook kennisgeving gemeente.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 7 augustus 2024 onder ref. 25159454:

Aansluitbaar Wyre

Er is 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 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. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 23 september 2024 onder ref. AV/411/2024/01137:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

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

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Vlaamse Waterweg

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 niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt langs en stroomt af naar de bevaarbare waterloop De Leide (BV51) in het beheer van de Vlaamse Waterweg.

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.

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.

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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder maar geen ontvangen.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd. Gezien de nabijheid van de waterloop worden volgende voorwaarden opgenomen in de vergunning:

- Er mogen geen infiltratievoorzieningen aangelegd worden binnen een zone van 10m landinwaarts te meten vanaf de oevertop van de waterloop omwille van stabiliteits- en onderhoudstechnische redenen
- Ingevolge artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn tevens niet toegelaten;
- Binnen de zone van 1,00 m van de top van de oever zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;
- Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de top van de oever staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;
- Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhoudsneed van de waterloop dit vereist;
- Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen...) zijn niet toegestaan in deze zone;
- Het aanplanten van dwarse of langse hagen is verboden;
- Bomen kunnen aangeplant worden tussen 0,75 m en 1,00 m van de top van de oever met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. Het aanplanten van hagen gebeurt steeds buiten de vijfmeterzone op een afstand van minstens 0,50 m;
- Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

Overstromingen

De Baarledorpstraat is gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (puviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Het projectgebied ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied.

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.

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 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 Habitatrichtlijn) 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 70 000 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 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 16 augustus 2024 tot en met 14 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan hoofzakelijk vrijstaande woningen. Het perceel is echter voldoende groot om op te delen. Beide loten hebben een grote tuinzone en de woningen blijven op voldoende afstand van de buurpercelen.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 17 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van 190 m² voor lot 1 en een bouwzone van 143 m² voor lot 2, is in verhouding tot de grootte van het perceel. De bouwzone van lot 2 komt te dicht bij een te behouden hoogstammige boom. Hierdoor wordt de diepte van deze bouwzone beperkt tot maximaal 14 m. Na deze beperking is de (gelijkvloerse) bouwzone 117 m² groot. Binnen deze footprint blijft het oprichten van een kwalitatieve eengezinswoning mogelijk. De verkavelingsvoorschriften laten 1 bouwlaag met een hellend dak toe. In het hellend

dak kunnen 2 functionele lagen gemaakt worden met een nokhoogte tot 12 m. Hiermee wordt qua hoogte en diepte aangesloten op verschillende woningen uit de omgeving.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 12 m diep garandeert, zorgt voor voldoende afstand tot de woningen langs de Baarledorpstraat. Ook de breedte van de zijtuin ter hoogte van de rechter aanpalende zorgt voor voldoende afstand. In de voor- en zijtuinstrook worden geen constructies toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. De voorschriften laten in de voortuinstrook 2 parkeerplaatsen per lot toe. Algemeen moet verharding in de voortuin beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

In de aanvraag worden geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook. Hierdoor zal de zijtuinstrook een groene en open zijstrook worden, wat positief is. Verhardingen moeten altijd aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

Verder laten de voorschriften de aanleg van een terras van maximaal 40 m² en de bouw van een bijgebouw van maximaal 40 m² in de achtertuinstrook toe. Gezien de grootte van de tuin is deze oppervlakte te verantwoorden.

Tenslotte worden specifieke voorwaarden opgelegd om de bomen in de achtertuin te beschermen. Concreet gaat het om boom 3, 13 en 14 (zie verkavelingsplan nieuwe toestand). Deze bomen liggen dichtbij de toekomstige bouwzones. Bijgevolg is de aanleg van verharding of bebouwing binnen de kroonprojectie van de bomen niet toegelaten en moet ook de aanleg van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en aan- en afvoerleidingen buiten de kroonprojecties blijven.

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

Voorliggende verkavelingswijziging 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_2024100684 aangepaste verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024100684 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 verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing aan de heer Kurt Lamquet, de heer Mathias Lamquet en Simon Lamquet - Elke Galle gelegen te Baarledorpstraat 51, 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:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- De diepte van de bouwzone op lot 2 is maximaal 14 m.
- Het is verboden verharding aan te leggen of bebouwing op te richten binnen de kroonprojectie van boom 3, boom 13 en boom 14.
- De regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, aan- en afvoerleidingen,... moeten buiten de kroonprojecties van de bomen 3, 13 en 14 blijven.
- Verhardingen in de voortuinstrook worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- Verharding in de zij- en achtertuinstrook moet waterdoorlatend zijn.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 23 september 2024, met kenmerk AV/411/2024/01137) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 29 augustus 2024, met kenmerk 5000075758) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 18 september 2024, met kenmerk VK-24-898) moeten strikt nageleefd worden.

Nabijheid waterloop

Gezien de nabijheid van de waterloop De Leie worden volgende voorwaarden opgenomen in de vergunning:

- Er mogen geen infiltratievoorzieningen aangelegd worden binnen een zone van 10m landinwaarts te meten vanaf de oevertop van de waterloop omwille van stabiliteits- en onderhoudstechnische redenen
- Ingevolge artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn tevens niet toegelaten;
- Binnen de zone van 1,00 m van de top van de oever zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;
- Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de top van de oever staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;
- Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhoudsneed van de waterloop dit vereist;
- Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen...) zijn niet toegestaan in deze zone;
- Het aanplanten van dwarse of langse hagen is verboden;
- Bomen kunnen aangeplant worden tussen 0,75 m en 1,00 m van de top van de oever met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. Het aanplanten van hagen gebeurt steeds buiten de vijfmeterzone op een afstand van minstens 0,50 m;
- Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

Reliëfwijzigingen

Indien het terrein opgehoogd wordt, mag dit niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woningen 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 (tenzij op de Leie). 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:

Rooien bomen

Het rooien van omgevingsvergunningplichtige bomen maakt geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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 ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_10734 - OMV_2024100684 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Vergunning

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

De bijgevoegde bouwvoorschriften gelden voor half-open bebouwing: LOT 1 en LOT 2

GEBOUWEN

OPPERVLAKTE

Toelichting

De maximale oppervlakte voor de woningen wordt weergegeven op het inplantingsplan.

Voorschrift

De 2 half-open bebouwingen worden ingeplant binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gebouwen hebben een maximale diepte van 17m en een maximale breedte tussen 8.4m en 11.05m. **De diepte van de bouwzone op lot 2 is maximaal 14 m.**

Deze bouwdieptes zijn mogelijk op basis van de goede ruimtelijke ordening in de omgeving.

VOLUME

Toelichting

Er wordt geopteerd voor 1 volwaardige bouwlaag, een tweede bouwlaag die deels in het zadeldak zich bevindt en een derde bouwlaag in het zadeldak.

Voorschrift

Het gebouw mag maximaal bestaan uit 1 volwaardige bovengrondse bouwlaag, een 2^{de} bouwlaag deels in het zadeldak en een derde bouwlaag in het zadeldak welke qua volume/oppervlakte bijgevolg beperkt wordt. Dakkruitbouwen zijn toegelaten.

NOKHOOGTE

Toelichting

De nokhoogte wordt steeds gemeten vanaf de afgewerkte vloerplas van de gelijkvloerse verdieping. Maximale bematingen van de nok vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.

Voorschrift

De maximale nokhoogte bedraagt maximaal 12m t.o.v. de vloerplas.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting

De kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten vanaf de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping. De kroonlijst is het snijpunt tussen de verticale van het voorgevel- en het dakvlak.

Maximale bematingen van de kroonlijsthoogte vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.

Voorschrift

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m.

DAKUITVOERING

Toelichting

Wat betreft de dakuitvoering wordt er gekeken naar de naburige percelen.

Voorschrift

Helling van de dakvlakken betreft max. 45°.

TYPE GEBOUW

Toelichting
/

Voorschrift

Op elk lot kan een half-open eengezinswoning opgericht worden.

Nevenbestemmingen van vrije beroepen, diensten en kantoren zijn toegelaten.

De nevenbestemming bedraagt max 30% van de totale nuttig bruikbare oppervlakte.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting

Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.

Voorschrift

Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, leien, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.

INPLANTING

Toelichting

De inplanting van de bouwzone alsook de bemating ervan is het resultaat van voorafgaand overleg met de bevoegde diensten. **De diepte van de bouwzone op lot 2 is maximaal 14 m.**

Voorschrift

De woningen worden ingeplant binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting

Het aantal bouwlagen is ingegeven door het type bebouwing en is afgetoetst met de omliggende bebouwing.

Voorschrift

Het gebouw zal uit maximaal 3 bovengrondse bouwlagen bestaan waarvan 2 in het hellend dak.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting

/

Voorschrift

Kelders zijn toegelaten binnen de maximale bebouwbare oppervlakte. Maximaal 1 bouwlaag.

UITBOUW (VERANDA)

Toelichting

/

Voorschrift

Zijn toegestaan binnen de maximale bebouwbare oppervlakte.

OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting

/

Voorschrift

Zijn toegestaan binnen de maximale bebouwbare oppervlakte.

TERASSEN

Toelichting

Terrassen dienen mogelijk te zijn.

Voorschrift

Aan de achterzijde van het gebouw mogen terrassen voorzien worden aansluitend aan de woning met een maximum oppervlakte van 40m².

Specifieke voorwaarden over de aanwezige bomen in nabijheid van de bouwzones:

Boom 3, 13 en 14

Het is verboden verharding aan te leggen of bebouwing op te richten binnen de kroonprojectie van boom 3, boom 13 en boom 14.

Voortuinstrook

VERHARDING

Toelichting

De regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, aan- en afvoerleidingen,... moeten buiten de kroonprojecties van de bomen 3, 13 en 14 blijven.

Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Rekening houdend met maximale hemelwaterinfiltratie, dienen verhardingen beperkt te worden en deze dienen maximaal waterdoorlatend aangelegd te worden.

Voorschrift

Verhardingen kunnen worden aangelegd als noodzakelijke toegang tot het gebouw.

Lot 1 geeft een verharde doorgang naar LOT 2 van 3m breed.

~~Elk terrein voorziet 2 extra parkeerplaatsen.~~

Alle verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Verhardingen in de voortuinstrook worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

GROENAANLEG

Toelichting

Er dient geopteerd te worden voor streekeigen beplanting.

Voorschrift

De overige grond mag beplant worden met streekeigen beplanting.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Buiten verhardingen worden geen bovengrondse constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.

Voorschrift

Er worden geen bovengrondse constructies toegelaten.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Zijdellingse strook

VERHARDING

Toelichting

Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Rekening houdend met maximale hemelwaterinfiltratie, dienen verhardingen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke en deze dienen maximaal waterdoorlatend aangelegd te worden.

Voorschrift

Verhardingen kunnen worden aangelegd als noodzakelijke toegang tot het gebouw. De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen ~~of dienen af te wateren op eigen terrein.~~

GROENAANLEG

Toelichting

Er dient geopteerd te worden voor streekeigen beplanting.

Voorschrift

De overige grond mag beplant worden met streekeigen beplanting.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Buiten verhardingen worden geen bovengrondse constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.

Voorschrift

Er worden geen bovengrondse constructies toegelaten.

Achtertuintrook

VERHARDING

Toelichting

Verhardingen zijn toegelaten, rekening houdend met maximale hemelwaterinfiltratie.

Voorschrift

Verhardingen kunnen enkel worden aangelegd als terras voor de gelijkvloerse woonentiteiten. Deze terrassen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen ~~of dienen af te wateren op eigen terrein.~~

Specifieke voorwaarden over de aanwezige bomen in nabijheid van de bouwzones:

Boom 3, 13 en 14

Het is verboden verharding aan te leggen of bebouwing op te richten binnen de kroonprojectie van boom 3, boom 13 en boom 14.

De regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, aan- en afvoerleidingen,... moeten buiten de kroonprojecties van de bomen 3, 13 en 14 blijven.

GROENAANLEG

Toelichting

Er dient geopteerd te worden voor streekeigen beplanting.

Voorschrift

De overige grond mag beplant worden met streekeigen beplanting.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Bovengrondse constructies zijn toegelaten.

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging tot 40m² opgericht worden:

Volgende materialen zijn toegestaan:

deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De kroonlijsthoogte is maximum 3.00m, nokhoogte is maximum 4.5m.

De afzonderlijke bijgebouwen worden op minstens 1.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen opgetrokken. Mits akkoord tussen de eigenaars, kan de berging op de perceelsgrens worden ingeplant.

AFSLUITING OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting

/

Voorschrift

De vrijstellingsregels zijn van toepassing.

UITVOERING

Toelichting

/

Voorschrift

De vrijstellingsregels zijn van toepassing.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

ZONE VOOR OPRIT

Toelichting

/

Voorschrift

Noodzakelijke verhardingen voor oprit tot aan de voortuinzone mogen voorzien worden.

Rekening houdend met maximale hemelwaterinfiltratie, dienen verhardingen beperkt te worden en deze dienen maximaal waterdoorlatend aangelegd te worden.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024100684

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)
VK_VP_B.pdf	GT7eBB/EN98Pgkd1lfOe9w==
VK_L_B.pdf	okP4rnrarqRJsplIM5cYzOA==
VK_L_N.pdf	8BvMQmoCgWMvcKmwqSW6Ng==
VK_VP_N.pdf	Rv4Y/obe/Ks8C58rQbSSOQ==