



2025_CBS_03403 OMV_2024154478 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Marleen Van Bossuyt met als contactadres Bosstraat 24, 9830 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2024154478) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning
- Adres: Waterstraat zn (tussen huisnummer 104 en 108), 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 196G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning' langs de Waterstraat in Sint-Amandsberg. Langs deze straat staan hoofdzakelijk gesloten en halfopen woningen.

Met deze aanvraag wordt de zijtuin bij de bestaande woning op nr. 104 afgesplitst voor de bouw van een halfopen eengezinswoning (lot 1). Verder wordt het overgebleven deel van het perceel opgedeeld in 3 loten: een lot waarop de bestaande woning nr. 104 staat (lot 2) en 2 aparte loten in tweede bouworde (lot 3 en lot 4). Lot 2,3 en 4 worden uit deze verkavelingsaanvraag gesloten.

Het nieuwe bouwlot (lot 1) is 429 m² groot. De afstand tot de rechtergrens bedraagt 3 m. Aan de rechterzijde wordt tegen een wachtgevel van een halfopen woning gebouwd. De woning wordt op ca. 8,32 m van de rooilijn ingeplant. De bouwzone is 18 m diep op het gelijkvloers en 12 m diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage (1964 SA 11.568)
- Op 15/01/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning ((1986/152 SA) 1986/1676).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 10 januari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 25176804:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwvraag 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.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. VK-25-018:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning.

Het lot 1 is het te verkavelen deel, loten 2, 3 en 4 worden uit de verkaveling gesloten.

Het lot 1 (voor het oprichten van een woning van het type halfopen bebouwing) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 5000089099:

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Mevrouw Marleen Van Bossuyt werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.

Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Gemeentelijk RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot

goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en bijgebouwen, zone voor wonen: gesloten bebouwing en zone voor wonen: open en gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, met uitzondering van volgende punten:

- Zone voor bouwvrije tuinen:

- Verharding: In de voorschriften van het RUP is bepaald dat binnen deze zone max. 30% verhard mag worden ten behoeve van de noodzakelijke toegangen (voetpad, oprit). In de verkavelingsvoorschriften van deze aanvraag mag de voortuinstrook tot 50% verhard worden.
- Perceelsafsluiting: In de zone voor bouwvrije tuinen is volgens het RUP een perceelsafsluiting mogelijk met een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m. In de aangevraagde verkavelingsvoorschriften is de maximale hoogte van afsluitingen op de perceelsgrens 2 m vastgelegd.

- Zone voor tuinen en bijgebouwen:

- Overdekte en niet-overdekte constructies: In de voorschriften van het RUP is bepaald dat max. 20% van de tuinzone bebouwd mag worden, met een maximum van 40 m². In de verkavelingsvoorschriften van deze aanvraag kan 50% van de achtertuinstrook verhard worden met overdekte of niet overdekte constructies, waarbij de overdekte constructies beperkt worden tot een maximale oppervlakte van 60 m². Bijkomstig is er ook een carport (max. 24 m²) en een toegangspad van 0,8 m breed mogelijk in de zijtuinstrook.
- Afstand tot perceelsgrens: In de voorschriften van het RUP is bepaald dat alle gebouwen en constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens ingeplant moeten worden, tenzij deze tegen een bestaand (of gepland vergund) gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of tenzij er akkoord is van de aanpalende buur. In de aangevraagde verkavelingsvoorschriften is een inplanting mogelijk op een afstand van minstens 1 m tot de perceelsgrens.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De gevraagde afwijkingen worden als volgt beoordeeld:

- Zone voor bouwvrije tuinen:

- Verharding: Er kan niet akkoord gegaan worden met een voorstel om meer te verharderen dan de 30% die toelaatbaar is volgens het RUP. Verhardingen moeten conform artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Een afwijking om meer te gaan verharderen is strijdig met dit artikel. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verharding in de voortuinstrook beperkt wordt tot 30%, zoals voorzien in het geldend RUP.
- Perceelsafsluiting: Een perceelsafsluiting met een hoogte van 2 m in de voortuinstrook houdt een sterk visuele verstoring in van het straatbeeld, en hypothekeert contact met de straat vanaf de woning, waardoor niet akkoord kan

gegaan worden met de gevraagde afwijking. Bijgevolg wordt het voorschrift van in het RUP overgenomen: De perceelsafsluiting ter hoogte van de voortuinstrook heeft een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m.

- Zone voor tuinen en bijgebouwen:

- Overdekte en niet-overdekte constructies: De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuinstrook (max. 84 m² aan overdekte constructies) is volgens de aangevraagde verkavelingsvoorschriften dubbel zo hoog dan de maximaal toegestane bebouwingsgraad in de zone voor tuinen en bijgebouwen van het RUP (max. 40 m² aan overdekte constructies). Hier kan niet met akkoord gegaan worden. Dergelijke oppervlakte aan overdekte constructies, in combinatie met de toegelaten verharding in de tuinzone staat niet in verhouding met de grootte van de tuinzone. Bijgevolg wordt het voorschrift van in het geldend RUP overgenomen: De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuinstrook is beperkt tot maximum 20%, met een maximum van 40 m² aan overdekte constructies. Bijkomend mag er maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies voorzien worden in de zij- en achtertuin, in functie van terrassen, zwembaden,... Deze toegelaten oppervlaktes aan bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.
- Afstand tot perceelsgrens: Deze afwijking kan worden aanvaard. Algemeen wordt de inplanting van een overdekte constructie op een afstand van 1 m tot de perceelsgrens beschouwd als een voldoende grote afstand om onderhoud van de constructie mogelijk te maken en geen onaantvaardbare overlast op het aanpalend terrein te veroorzaken. Dergelijke afwijking is beperkt en doet geen afbreuk aan de algemene principes van het RUP.

Uit het bovenstaande volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke context, met uitzondering van de voorschriften rond de verhardings- en bebouwingsgraad in de tuinzone en de hoogte van de perceelsafsluiting. Deze worden aangepast.

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 nagegaan worden voor een verkaveling, 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 Stad Gent.. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- wegens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- wegens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het nieuwe bouwlot is momenteel bebouwd met een overdekte constructie.

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 er, als gevolg van het project, minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om een negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden.

Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- Verharding wordt beperkt tot maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.

Het volgende wordt geschrapt:

- Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuinstrook is beperkt tot maximum 20%, met een maximum van 40 m² aan overdekte constructies.

- Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

Het volgende wordt geschrapt:

- Maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden met overdekte of niet overdekte constructies, zijnde bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden/zwembad, ...
- De totale oppervlakte van alle constructies mag niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone bedragen.
- Overdekte constructies mogen samen maar een maximale oppervlakte hebben van 60 m².

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 3.2 en 3.8) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit wordt uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

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

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

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

Te rooien bomen

Ter hoogte van de bouwzone is een hoogstammige berk (diameter 60 cm) aanwezig, waarvoor de kapping wordt aangevraagd. De kapping van de berk wordt nog niet toegestaan in de aanvraag voor de verkaveling, maar zal gunstig beoordeeld worden bij de effectieve bouwaanvraag van de woning. De boom moet blijven staan tot er werkelijk een concreet bouwproject wordt vergund. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

In de voortuinstrook bevindt zich een waardevolle eik met een diameter van 55 cm, die behouden blijft. De bouwzone is gepland binnen de kroonprojectie van de eik, wat zowel bovengronds als ondergronds een impact kan hebben op de gezondheid van de boom. Om wortelschade en bodemverdichting te beperken, moet de voorbouwlijn van de bouwzone 2 m zuidelijker worden geplaatst, zodat deze buiten de kroonprojectie van de eik valt. Concreet betekent dit dat de bouwzone twee meter verder moet liggen van de straat (dus richting het zuiden). De achterbouwlijn wordt wel behouden waardoor de bouwdiepte op het gelijkvloers gereduceerd wordt van 18 m naar 16 m. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 januari 2025 tot en met 13 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het afsplitsen van een lot van 429 m², na het slopen van een bestaand tuinhuis, in functie van het bouwen van een halfopen woning (lot 1) op een bebouwd terrein van 1353 m². Lot 2, het lot waarop de bestaande woning nr. 104 staat, is op het verkavelingsplan 405 m² groot. Elk van beide loten is voldoende ruim om een volwaardige eengezinswoning te kunnen voorzien. Links van de bestaande halfopen eengezinswoning wordt een zijtuinstrook gevrijwaard zoals voorzien in het geldend RUP en achteraan de woning blijft een voldoende grote tuinzone beschikbaar voor deze eengezinswoning. Ook het nieuwe lot is voldoende ruim om een degelijke woonkwaliteit te kunnen genereren. Ook hier wordt een zijtuinstrook van 3 m gerespecteerd, wat volstaat.

Lot 3 en lot 4 worden uit de verkaveling gesloten. Het is echter niet geheel duidelijk waarom deze niet bij lot 1 en lot 2 zijn betrokken. Niettemin blijft overeind dat lot 1 en lot 2 voldoende ruim zijn om een kwalitatieve woonomgeving te garanderen.

De bouwzone op lot 1 wordt zodanig ingeplant dat de te bouwen woning op dit lot als afwerking zal dienen voor de links aanpalende gekoppelde woning. In de aanvraag wordt de voorbouwlijn gevolgd van de gekoppelde woning. Echter volgt uit de natuurtoets (hierboven) dat hierdoor de bouwzone binnen de kroonprojectie van een eik in de voortuinstrook valt, wat zowel bovengronds als ondergronds een impact kan hebben op de gezondheid van de boom. Om wortelschade en bodemverdichting te beperken, moet de voorbouwlijn van de bouwzone 2 m zuidelijker worden geplaatst, zodat deze buiten de kroonprojectie van de eik valt. Concreet betekent dit dat de bouwzone twee meter verder moet liggen van de straat (dus richting het zuiden). De achterbouwlijn wordt wel behouden waardoor de bouwdiepte op het gelijkvloers gereduceerd wordt van 18 m naar 16 m, wat op vandaag een gangbare bouwdiepte is voor een nieuwbouw woning. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

Op verdieping wordt (ondanks de gewijzigde voorbouwlijn) de maximale bouwdiepte van 12 m niet gewijzigd. In de bestaande toestand heeft de linker aanpalende buur een bouwdiepte van 11 m, terwijl de voorgestelde bouwdiepte op verdieping binnen deze verkaveling resulteert in een effectief verschil in bouwdiepte van 3 m ten opzichte van de bestaande situatie. Echter, conform het geldende RUP, mag de buur zelf ook tot 12 m diep bouwen, waardoor het uiteindelijke verschil beperkt blijft tot 2 m, wat aanvaardbaar is.

Op die manier wordt een compacte woning nagestreefd zodat een voldoende ruime tuin achter de woning kan worden gevrijwaard. Het toegelaten gabarit op lot 1 is inpasbaar in deze omgeving die wordt gekenmerkt door gekoppelde eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en een dak.

De verkavelingsvoorschriften laten heel wat niet-overdekte en overdekte constructies toe in de tuinzone. Met het oog op een goede waterhuishouding moet het volgende worden toegevoegd inzake overdekte en niet-overdekte constructies in de tuin:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- Verharding wordt beperkt tot maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.

Het volgende wordt geschrapt:

- Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuintrook is beperkt tot maximum 20%, met een maximum van 40 m² aan overdekte constructies.
- Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

Het volgende wordt geschrapt:

- Maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden met overdekte of niet overdekte constructies, zijnde bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden/zwembad, ...
- De totale oppervlakte van alle constructies mag niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone bedragen.
- Overdekte constructies mogen samen maar een maximale oppervlakte hebben van 60 m².

Verder is het belangrijk dat het straatbeeld niet wordt verstoord en er blijvend contact is met de straat vanuit de nieuw op te richten woning. Bijgevolg moet ook het voorschrift omtrent perceelsafsluitingen worden aangepast:

Volgend voorschrift wordt toegevoegd:

- De perceelsafsluiting ter hoogte van de voortuinstrook heeft een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m. In de zijtuinstrook en achtertuintrook is een maximale hoogte van 2 m toegestaan.

Het volgende wordt geschrapt:

- Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

Voorliggend verkavelingsontwerp wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening, mits voormelde wijzigingen strikt worden nageleefd.

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.

Ongunstig, voor het rooien van de berk.

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_2024154478_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024154478_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning aan mevrouw Marleen Van Bossuyt gelegen te Waterstraat zn (tussen huisnummer 104 en 108), 9040 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:

Volgende handeling wordt uit de vergunning gesloten:

Het rooien van de berk wordt uit de vergunning gesloten.

Een vergunning voor het rooien van de berk kan pas worden verleend bij de eigenlijke bouwaanvraag.

Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan wordt als volgt aangepast (zie ook aanduidingen op het plan):

- De eerste 2 m van de bouwzone ten opzichte van de straat wordt geschrapt waardoor de voorbouwlijn verplaatst richting het zuiden. Deze zone wordt bijkomend een voortuinstrook.
- De eerste 2 m van de zijtuinstrook ten opzichte van de straat wordt ook voortuinstrook.

Verkavelingsvoorschriften

De voorschriften moeten als volgt worden aangepast:

- Schrappen: *'De maximale diepte op gelijkvloers is 18 m en op de verdieping 12 m.'*
En vervangen door: *'De maximale diepte op gelijkvloers is 16 m en op de verdieping 12 m.'*
- Schrappen: *'Voortuinstrook: verharding: Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.'*
En vervangen door: *'Voortuinstrook: verharding: Verharding wordt beperkt tot maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.'*
- Schrappen: *'Zijtuinstrook: verharding: Met uitzondering van een carport die binnen deze zone mag worden opgericht is er ook nog een tuinpad met een maximum breedte van 0,80 m toegelaten.'*
Vervangen door: *'Zijtuinstrook: verharding: De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin.'*
- Schrappen: *'Achtertuinstrook: verharding: Maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden met overdekte of niet overdekte constructies, zijnde bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden/zwembad, ...'*
Vervangen door: *'Achtertuinstrook: verharding: De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.'*
- Schrappen: *'Voortuinstrook: groenaanleg: Minstens 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten, struiken,...).'*
Vervangen door: *'Voortuinstrook: groenaanleg: Minstens 70% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten, struiken,...).'*
- Schrappen: *'De zijtuinstrook: groenaanleg: De zijtuinstrook moet volledig groen worden aangelegd met uitzondering van een eventueel pad met een maximumbreedte van 0,80 m en eventueel een carport.'*
- Schrappen: *'Achtertuinstrook: groenaanleg: Minstens 50% van de achtertuinstrook moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken, ...).'*
- Schrappen: *'Zijtuinstrook: constructies: In de zijtuinstrook mag er een open carport worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24 m².*
Vervangen door: *'Zijtuinstrook: constructies: De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuinstrook is beperkt tot maximum 20%, met een maximum van 40 m² aan overdekte constructies.'*
- Schrappen: *'Achtertuinstrook: constructies: Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwembad, een tuinberging en/of serre, ... mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelsgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 3 m. De*

totale oppervlakte van alle constructies mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone. Overdekte constructies mogen samen een maximale oppervlakte hebben van 60 m².

Vervangen door: 'Achtertuinstrook: constructies: Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte constructies opgericht worden zoals een tuinberging en/of serre, ... mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelsgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 3 m. De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en achtertuinstrook is beperkt tot maximum 20%, met een maximum van 40 m² aan overdekte constructies.'

- Schrappen: 'Afsluitingen op de perceelsgrens: uitvoering: tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 m.'

Vervangen door: 'Afsluitingen op de perceelsgrens: uitvoering: tuinmuur en draadafsluitingen: De perceelsafsluiting ter hoogte van de voortuinstrook heeft een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m. In de zijtuinstrook en achtertuinstrook is een maximale hoogte van 2 m toegestaan.'

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 21 januari 2025 onder ref. 5000089099) moeten worden nageleefd.

Algemene opmerkingen

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

De aanleg van de (eventuele) oprit en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing een inpandige garages of carport voorzien wordt. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal 1 oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (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).

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 verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg 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 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.

2025_CBS_03403 - OMV_2024154478 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning



Kavels en voorschriften

Gent, Waterstraat 104
Gent, 18^{de} afdeling (Sint-Amandsberg), sectie B, nr. 196g3

1. Gebouw

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

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

De maximale diepte op gelijkvloers is ~~18m~~ ^{16m} en op de verdieping 12m.

1.2. Volume

Toelichting

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

Voorschrift

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,50 m boven het niveau van de as van de straat. Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De nokhoogte is maximaal 12m en de helling moet zo goed mogelijk aansluiten met de helling van het aanpalende gebouw Waterstraat 108.

Het achterste deel van het gelijkvloers (deel tussen de 12m en de 18m diepte) wordt verplicht voorzien met een plat dak. Dit plat dak heeft een maximum hoogte van 3.50m tov het vloerpeil gelijkvloerse verdieping.





1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7m en dit gemeten tov van het vloerpeil gelijkvloers.

De hoogte van het achterste deel van het gelijkvloers (= deel tussen de 12m en 18m diepte) heeft een hoogte van maximaal 3m50 tov het vloerpeil gelijkvloerse verdieping.

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De hoofdbouw (= deel van de gevellijn tot 12m diepte) moet verplicht met een hellend dak worden uitgevoerd en het hellend dak moet zo goed als mogelijk aansluiten met de dakhelling van het aanpalende perceel Waterstraat 108.

De hellende vlakken situeren zich naar de voor- en achtergevel.

Het achterste deel van het gelijkvloers (= deel tussen de 12m en 18m diepte) is met plat dak.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

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





1.6. Type gebouw

Toelichting

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

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

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand zal er een half-openbebouwing opgericht worden die uitsluitend een woonfunctie heeft.

Als nevenbestemming kan enkel handel, diensten en kantoren en deze worden beperkt tot 50% van de bruto-oppervlakte.

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

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

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar moet inpasbaar zijn in de omgeving en mag geen conflict vormen met het materiaal dat gebruikt werd bij de woning Waterstraat 108.

1.8. Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afmetingen van deze





constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

de bouwzone en eventuele afmetingen tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan nieuwe toestand.

De beschikbare bouwzone mag maximaal benut worden mits rekening te houden met de maximale dieptes en hoogtes die worden toegestaan.

De voorbouwlijn is een verplichte voorbouwlijn. In de woning mag geen inpandige garage worden voorzien.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

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

1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een ondergrondse kelder met een maximale oppervlakte van 40m² wordt toegelaten

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

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

Voorschrift

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

Een garage wordt niet toegestaan.





1.12. Terrassen

Toelichting

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

Voorschrift

Een in pandig overdekt terras op de verdieping wordt niet toegelaten.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

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

1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Niet van toepassing

Voorschrift

Niet van toepassing

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1. Voortuinstrook: verharding

Toelichting

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

Voorschrift

Verharding wordt beperkt tot maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen.

De oprit naar een eventuele carport in de zijtuinstrook mag een maximale breedte hebben van 3m.

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

Voorschrift





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

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin. Een

~~toegelaten.~~ Dit tuinpad moet worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.

2.3. Achtertuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

Voorschrift

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin. Een

Een bijgebouw mag wel niet dienst doen als garage. De gebruikte verhardingen moeten waterdoorlatend zijn enkel een terras kan worden aangelegd met waterdicht materiaal mits afwatering naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Minstens ~~50%~~ ^{70%} van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuini
ééngezinswoning

Dit voorschrift wordt geschrapt.

Voorschrift

bet volledig groen worden
zondering van een eventueel pad
breedte van 0.80m en eventueel
de carport.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Voorschrift





Dit voorschrift wordt geschrapt.

Een normale tuinrichting
ééngezinswoning is hier

achtertuintuinzone moet als
gelegd (gras, struiken,).

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de voortuinstrook worden geen constructies
toegelaten.

De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en
achtertuintuinstrook is beperkt tot maximum
20%, met een maximum van 40 m² aan
overdekte constructies.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

~~In de zijtuinstrook mag er een open carport worden
opgericht met een maximale oppervlakte van 24 m².~~

De voorkant van de carport mag maximaal 2m dieper
liggen dan de voorgevel.

De carport heeft een maximale hoogte van 3m.

2.9. Achtertuintuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mogen
overdekte constructies opgericht worden zoals
een tuinberging en/of serre, ... mits inplanting
op een afstand van 1 m tot de perceelsgrens en
mits overdekte constructies niet hoger zijn dan
3 m. De toegelaten bebouwingsgraad in de zij-
en achtertuintuinstrook is beperkt tot maximum
20%, met een maximum van 40 m² aan
overdekte constructies.

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





2.10. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

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

Voorschrift

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

Achtertuintrook: Haagafsluitingen of draadafsluitingen,.

2.11. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

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

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: De perceelsafsluiting ter hoogte van de voortuinstrook heeft een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m. In de zijtuinstrook en achtertuinstrook is een maximale hoogte van 2 m toegestaan.

2.12. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Warmtepompen:

Voorschrift

Warmtepompen moeten op voldoende afstand van een eigendomsgrens geplaatst worden zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens geen geluidsoverlast veroorzaken. Indien uit de technische fiche blijkt dat de pomp een brongeluid heeft van meer dan 40dB, dan wordt zij verder van de eigendomsgrens geplaatst zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens niet meer dan 40dB produceert. Indien de pomp niet op voldoende afstand geplaatst kan worden, dan wordt zij gelijktijdig voorzien van bijkomende geluidsisolatie zodat de norm van 40 dB alsnog gehaald kan worden. Het bewijs hiervan wordt geleverd door de overlegging van technische fiches of certificaten waarin zowel het brongeluid als het akoestische isolerende





vermogen van de geluiddempende behuizing, in functie van de afstand tot de perceelsgrens, worden aangetoond. Deze documentatie is steeds aanwezig op het perceel en wordt voorgelegd op eerste verzoek. Indien deze warmtepompen om technische redenen enkel in de voortuin opgericht kunnen worden, worden zij vergezeld van flankerend groen zodat zij niet als dusdanig herkenbaar zijn. Zij kunnen niet op gevels en hun dakvlakken aansluitend op het openbaar domein geplaatst worden.



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024154478

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)
BA_SH_B_bestaande toestand.pdf	uB9HIyEBYaZcpxRGA2f0yQ==
BA_SH_B_detail tuinhui.pdf	Bq4wV2QyPG09I4g22E/vZA==
BA_SH_N_nieuwe toestan.pdf	kruUj7A7fXK9Ixt3dU68eA==
VA_VP_B_bestaande toestand 20240709 gevelaanzicht.pdf	inIPNEICMXIVWrrjr8ioqg==
VA_VP_B_bestaande toestand 20240709 terreiprofiel.pdf	saXpQ5FoQPS5UazSnDoUA==
VA_VP_B_bestaande toestand 20240709.pdf	TuDAAzt9GBj1jsKgoCdb2g==
VA_VP_L_legende.pdf	Qe7RZIRTIweLlmUtkrx36Q==
VA_VP_N_nieuwe toestand 20240709.pdf	HtoyyJ04n4nym0Gvv0MmGQ==