



2025_CBS_03685 OMV_2024157994 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 bestemd voor een halfopen meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Eekhoutdriesstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Els Van Kerckhove met als contactadres Gasthuisstraat 10, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024157994) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 november 2024.

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

- Onderwerp: het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 bestemd voor een halfopen meergezinswoning
- Adres: Eekhoutdriesstraat , 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie A nrs. 1435A, 1435C en 1435B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft de bijstelling van een verkaveling voor 5 loten voor eengezinswoningen in de Eekhoutdriesstraat te Oostakker. De Eekhoutdriesstraat verbindt als noord-zuid georiënteerde woonstraat het centrum van Oostakker met de noordelijke rand van Oostakker. Langs de westelijke zijde wordt de omgeving gedomineerd door de grootschalige infrastructuren van de Gentse zeehaven en een grootschalige drukkerij. Ten oosten zijn er binnengebieden die worden ingevuld met planmatig ontworpen woonwijken en een grootschalige zorginstelling voor ouderen.

Met deze bijstelling worden drie van de vijf loten samengevoegd tot één lot. Qua bouwzone wordt de oorspronkelijke verkaveling behouden. De voortuinstrook, zijtuinstrook en bouwdiepte worden aangehouden. Het nieuwe lot bedraagt 1082 m² en wil men omvormen naar een lot voor een meergezinswoning met op het gelijkvloers een kinderdagverlijf.

De voorschriften laten wonen toe (70%) en handel en diensten toe (30%). Er worden drie bouwlagen toegestaan met een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2019 OO 516/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen met bijhorende schuur. (1995/50018)
- Op 18/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1969 OO 053)
- Op 25/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een wzc inclusief 8 serviceflats. (2012/50234)
- Op 25/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2013/50031)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 januari 2025 onder ref. 074179-001/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG ADVIES ; mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. VK-19-234 – 2de advies:
Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 bestemd voor een halfopen meergezinswoning.

Het nieuwe lot 1A (bestemd voor een halfopen meergezinswoning) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Eekhoudriesstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

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

In de zone van de geplande verkaveling ligt inmiddels een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. In 2021-2022 is er een rioleringsproject uitgevoerd waarbij een gescheiden rioleringsstelsel gerealiseerd werd. Dit rioleringsproject bevindt zich heden in de opleveringsfase.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS | TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

** overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

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

De verkavelingsaanvraag betreft een herindeling van de bestaande 5 loten in 3 loten. In de straat ligt inmiddels een gescheiden stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater op de respectievelijke leiding worden aangesloten.

Binnen het recent uitgevoerd rioleringsproject werden inmiddels in functie van het eerste verkavelingsadvies d.d. 13/03/2019 de nodige wachtaansluitingen voorzien. Het betrof op dat moment een opsplitsing in 5 loten waarvoor de noodzakelijke wachtaansluitingen werden voorzien.

Bijgevolg is het noodzakelijk dat voor de drie nieuwe loten gebruik gemaakt wordt van drie van de vijf aanwezige wachtaansluitingen.

Betreffende de administratieve en financiële afhandeling gebeurde intussen een nazicht en hierbij kan bevestigd worden dat de verkavelaar aan de facturatie van de aansluitingsvergoedingen heeft voldaan.

Besluit

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd.

Er zijn voor Farys geen voorwaarden meer van toepassing in kader van het verlenen van verkoopbaarheidsattesten voor de 3 nieuwe loten. Hieraan werd reeds in 2024 voldaan.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 5000089203:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegnis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 januari 2025 onder ref.

JMS 635424:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 januari 2025 onder ref. 25135987:
Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

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.. 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg HOLSTRAAT, goedgekeurd op 15 december 1989, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor schermgroen en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- Zone voor gesloten bebouwing wordt recht getrokken
- Zone voor schermgroen en zone voor openbaar nut wordt vervangen door een zone voor koeren en tuinen
- Er worden drie bouwlagen toegelaten. Het BPA laat twee bouwlagen met een hellend dak toe.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften

van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
=> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
=> De aanvraag betreft een afwijking op de zones voor schermgroen en openbaar nut een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
=> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

- Het rechte trekken van de bouwzones is stedenbouwkundig en ruimtelijk logisch. Deze rechte trekking werd ook met de bestaande verkaveling reeds zo voorzien. Er ontstaat op die manier een aaneengesloten harmonieus geheel van twee eengezinswoningen (lot 4 en lot 5) en het nieuwe samengevoegde lot op één lijn. Deze afwijking is bijgevolg zowel juridisch als stedenbouwkundig vergunbaar.
- De afwijking op de zones uit het BPA betreffen hier louter een opkuis en opnieuw een logische rechte trekking van de zoneringen uit het oude BPA. De achterste zone wordt met deze verkaveling een zone voor koeren en tuinen zoals voorzien in het BPA. Het schermgroen is deels gerealiseerd op de achterliggende parking. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen is slechts enkele vierkante m² groot en betreft een oude perceelsgrens. De ruimtelijke en juridische ordening is met deze verkaveling veel logischer dan die van het oude BPA en doet hier geen afbreuk aan. Bijgevolg is ook deze afwijking toegestaan.
- De afwijking van de bouwhoogte is in overeenstemming met de basisschaal uit Ruimte voor Gent. Dit is een 'Gentse' schaal die in principe overall toepasbaar is. Hier wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m op de verdieping waardoor de impact naar de omliggende percelen voldoende beperkt zal zijn. Deze hoogte komt hier ook al voor aan de Eekhoudriesstraat. Bovendien wordt de nokhoogte wel beperkt tot 9,60 m. Dit betekent dat bij drie bouwlagen er met een plat dak gewerkt moet worden. Qua toegelaten gabarit is het verschil van drie bouwlagen met een plat dak ten opzichte van twee bouwlagen met een hellend dak relatief beperkt. Deze afwijking kan bijgevolg vergund worden.

Gelet op bovenstaande kan op basis van artikel 4.4.9/1 uit de VCRO akkoord worden gegaan met de gevraagde afwijkingen.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. n. OMV_2019008574 van 20/06/2019). De aanvraag heeft betrekking op de loten 1, 2 en 3. Deze drie loten worden samengevoegd tot 1 lot.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen.. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er zal bij de effectieve bouwaanvraag voldaan moeten zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en aan de bepalingen uit het algemeen bouwreglement van stad Gent inzake regenwater. Wat betreft de voorschriften zijn er wel enkele beperkingen opgelegd m.b.t. verhardingen:

- In de voortuinstrook wordt de verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- Er wordt in de achtertuintzone maximaal 40 m² verhard.

De voorschriften worden nog verder aangevuld met het feit dat er maar één oprit per lot wordt toegelaten.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Ten aanzien van de vergunde verkaveling is er geen bijkomende impact op de natuur.

Bomen

In de voorwaarde van de oorspronkelijke verkaveling werd wel opgenomen dat alle bestaande hoogstammige bomen in de 10 m zone ten opzichte van de achterste perceelgrens te behouden zijn. Het vellen van de overige bomen kan slechts beoordeeld en eventueel toegestaan worden op basis een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de effectieve bouwaanvraag. Deze vergunning geldt niet als een vergunning om bomen te vellen. Deze voorwaarde wordt opnieuw opgenomen.

Stikstof

Het stikstofdecreet omvat een nieuwe beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen 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 het 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.

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.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 januari 2025 tot en met 14 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

9.1. Functionele inpasbaarheid

De aanvraag bevat het samenvoegen van drie loten die bestemd waren voor eengezinswoningen tot één lot voor een kinderdagverblijf op het gelijkvloers met erboven appartementen. Hiervoor wordt de verkavelingsvergunning uit 2019 bijgesteld. Er is een grote nood aan kinderdagverblijf in deze omgeving. De invulling van een kinderdagverblijf valt onder diensten of gemeenschapsvoorziening en is een 'kwetsbare stedelijke' functie volgens de nota 'ruimtelijk rendement' van stad Gent. Deze nota geeft aan op welke manier we van oude BPA's kunnen afwijken. Een afwijking ten voordele van een kwetsbare stedelijke functie wordt expliciet toegestaan omwille van het feit dat deze functies moeilijk een plek krijgen omwille van het feit dat deze vaak onder druk staan van de pure woonfuncties. De functie gemeenschapsvoorziening is niet voorzien in het BPA en wordt hier ook niet expliciet gevraagd. Om verwarring te vermijden met de gewenste invulling van een kinderdagverblijf wordt het voorschrift verruimd met ook de optie gemeenschapsvoorziening.

Door de grote nood en het feit dat het kinderdagverblijf beperkt in oppervlakte is (maximale footprint gelijkvloers 300 m²) kan zich dit functioneel inpassen in deze omgeving. De voorschriften laten zowel handel en diensten toe wat ingegeven is vanuit het vigerende BPA. Een kinderdagverblijf wordt vaak ook als gemeenschapsvoorziening omschreven. Om die reden wordt dit ook nog aangevuld bij de voorschriften. Dit wijkt af van het BPA maar kan gelet op de afwijkingmogelijkheden van 4.4.9/1 van de VCRO en het feit dat dit een kwetsbare stedelijke functie is volgens de nota 'ruimtelijk rendement', kan dit vergund worden. Op die manier ontstaat er geen verwarring indien er effectief een kinderdagverblijf wordt aangevraagd.

Door de combinatie van een andere functie dan wonen met erboven een woonfunctie wordt er verwevenheid op perceelsniveau gerealiseerd. Dit is positief.

In de onmiddellijke omgeving komen reeds meergezinswoningen voor. Zo is er een beperkte meergezinswoning aan de Eekhouddriesstraat 55-57 en zijn er ook recent assistentiewoningen onder de vorm van een meergezinswoning vergund aan Eekhouddriesstraat 53. Het zou hier om een beperkt volume gaan waarbij er op de verdieping gewoond zou worden. Een

meergezinswoning is bijgevolg functioneel ook inpasbaar.

De oppervlakte van de oorspronkelijke verkaveling was meer dan 1.500 m² waardoor de woningtypetoets niet bindend is.

Er wordt een samenwerking gezocht met het aanpalende achterliggende woonzorgcentrum op vlak van parkeren. Dit is positief en op vlak van verkeersveiligheid ook gunstig.

9.2. Bouwvolume & Inplanting

Qua footprint wordt dezelfde bouwzone aangeduid als de oorspronkelijke verkaveling. De te bebouwen zone wordt ten op zichte van de oorspronkelijke verkaveling dus niet uitgebreid. Men laat drie bouwlagen met een plat dak toe. Dit wijkt af van de bestaande verkaveling die maar 2 bouwlagen en een hellend dak toestaat. Deze afwijking is vergunbaar omwille van het verhogen van het ruimtelijk rendement. Er kan meer vloeroppervlakte gecreëerd worden zonder daarmee de omgeving te storen. De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15 m en op de verdieping tot 12 m. Hierdoor is de impact naar de omliggende percelen voldoende beperkt. Het toegelaten bouwvolume is in overeenstemming met de basisschaal uit Ruimte voor Gent.

9.3. Mobiliteit

De aanvrager, VZW Vincenthof, die eigenaar is van de aanpalende parking, wenst op de gelijkvloerse bouwlaag hoofdzakelijk een kinderdagverblijf (dienstverlenende functie) in te richten. Om extra parkeerdruk in de Eekhoudriesstraat te vermijden voorziet de aanvrager op het aanpalend parkeerterrein van het zorgcentrum 4 parkeerplaatsen voor 'kiss&ride' die breed genoeg zijn om kinderen gemakkelijk uit te laten en die ook geschikt zijn voor mindervaliden, en 4 gewone parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen. Ook wordt een toegangspad vanop de parking van het WZC voorzien naar het project voor de vlotte bereikbaarheid.

Op dit moment kan nog niet bepaald worden hoe groot de parkeereis is voor fiets- en autoparkeerplaatsen. Er wordt aangegeven dat de autoparkeerplaatsen in functie van het kinderdagverblijf en de woonfunctie voorzien worden op de parking van het WZC Vincenthof VZW (privaat domein). Het is een voorwaarde dat de parkeereis voor autoparkeerplaatsen dan ook effectief op deze naburige parking zal opgevangen worden. Ook zal er moeten voldaan worden aan de parkeereis voor fietsparkeren, en we verwachten o.a. dat deze zich zo dicht mogelijk bij de eindbestemming bevinden.

De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Er zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de woning en kinderdagverblijf moeten aangetoond worden dat de inrichting van de fiets- en autoparkeerplaatsen en de toegang er naar toe (bv helling) comfortabel is.

De parkeeroverlast voor het kinderdagverblijf mag niet afgewimpeld worden op openbaar domein, kant Eekhoudriesstraat. Dit dient te resulteren in een leesbaar ontwerp van de toegang kant parking. Ook dienen de voorbehouden parkeerplaatsen op de parking aangeduid te worden, zodat deze voorbehouden kunnen worden voor de woonfunctie en het kinderdagverblijf.

Het toegangspad van en naar de parking is ingesloten door 2 parkeerplaatsen, wat qua zichtbaarheid (van kinderen) niet ideaal is. Toch volstaat deze inrichting hier. Gelet op de nabijheid en het feit dat er relatief weinig verkeersbewegingen op specifieke momenten van de dag zullen plaatsvinden.

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 toelaten van gemeenschapsvoorzieningen. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024157994_stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024157994 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 bestemd voor een halfopen meergezinswoning aan Els Van Kerckhove gelegen te Eekhoudriesstraat , 9041 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 januari 2025 met kenmerk 074179-001/PV/2025).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 21 januari 2025, met kenmerk 5000089203) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15 januari 2025, met kenmerk JMS 635424) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 27 februari 2025, met kenmerk 25135987) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 17 februari 2025, met kenmerk VK-19-234 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

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

Hoofd- en nevenbestemmingen hoofdgebouw:

- Nevenbestemming: handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen 30%

Openbaar domein

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 opritten en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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 één oprit per lot toegelaten worden.

Mobiliteit

- de parkeereis voor autoparkeerplaatsen wordt in de toekomst dan ook effectief opgevangen op de naburige parking;
- de voorbehouden parkeerplaatsen worden aangeduid.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

Een leesbaar ontwerp of signalisatie van de effectieve bouwaanvraag is noodzakelijk ivf gebruik toegang kant parking ipv de kant Eekhoutdriesstraat.

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.

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 rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03685 - OMV_2024157994 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 bestemd voor een halfopen meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Eekhoudriesstraat, 9041 Gent - Vergunning

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. HOOFD – EN NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming: Wonen Nevenbestemming: Handel en diensten	Hoofdbestemming: Wonen (type meergezinswoning), 70% Nevenbestemming: Handel en diensten, 30%

en gemeenschapsvoorzieningen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">Zone voor gesloten bebouwing	<p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none">- De maximale bebouwbare zone is aangegeven op het plan <p>Volume:</p> <ul style="list-style-type: none">- De voorbouwlijn is aangeduid op het plan- Maximale hoogte bedraagt 9,60 meter, 3 bouwlagen- De breedte is aangeduid op het plan- De bouwdiepte is max. 15,00 m op het gelijkvloers en max. 12,00 m op de verdieping <p>Nokhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nokhoogte bij plat dak: max. 9,60 m- Nokhoogte bij hellend dak: max. 9,60 m <p>Kroonlijsthoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">- De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas van de onderste dorpel en de bovenkant van de kroonlijst- Min. 2,70 m en max. 9,60 m <p>Dakuitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bij 1 of 2 bouwlagen mag er met hellend dak gewerkt worden, waarbij de dakverdieping als woonlaag mag ingericht worden- Bij hellend dak dient de hellingsgraad begrepen te zijn tussen 30°-50°- Bij 3 bouwlagen: verplicht plat dak- De dakvorm moet een architecturaal geheel vormen- Zonnepanelen en andere technische uitrustingen (bvb. warmtepompen, uitloopconstructie voor de lift, ...) zijn toegelaten. Deze uitrustingen mogen niet hoger komen dan 1,00 m boven het plat dak en worden teruggetrokken opgericht op min. 1,00 m achter de voorbouwlijn. <p>Type gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none">- Meergezinswoning, type halfopen bebouwing. Op het gelijkvloers wordt naast de gemeenschappelijke inkom en fietsberging enkel handel, diensten en/of vrije beroepen voorzien

	<p><u>Materiaalgebruik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten voor zover ze een architecturale eenheid vormen met de bebouwing in de omgeving. <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting is aangeduid op het plan. - De voorbouwlijn is verplicht en is aangeduid op het plan. - Bouwdiepte: zie punt 2 (volume). - Bouwhoogte: zie punt 3 (nokhoogte) en punt 4 (kroonlijsthoogte). <p><u>Aantal bouwlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3 bouwlagen. - Woonfuncties zijn toegelaten in het dakvolume <p><u>Ondergronds gedeelte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kelders zijn toegelaten. <p><u>Uitbouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Standvensters (als dakuitbouw of dakkapel) zijn toegelaten als uitbreiding bij een hellend dakvolume waarbij deze wordt beperkt tot max. 2/3 van de gevelbreedte én maximaal de helft van de dakhoogte van de woning - Overdekte ruimtes/terras en tuinbergingen zijn toegelaten <p><u>Terrassen</u></p> <p><u>Oversteek t.o.v. het grondoppervlak</u></p> <p><u>Ander voorschrift voor het gebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garages kunnen voorzien worden in het hoofdgebouw.
--	---

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.	<p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen - De verharding is verplicht aan te leggen in waterdoorlatende materialen. <p><u>Groenaanleg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterkte, levende inlandse hagen zijn toegelaten, max. hoogte van 1,00 m. <p><u>Constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuinmuren zijn toegelaten, max. hoogte van 1,00 m. - Draadafsluitingen zijn toegelaten. - Afsluitingen tussen de woningen tot aan de rooilijn dienen éénvormig en gemeenschappelijk te zijn.

3.2. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.	Constructies - Tuinbergingen kunnen ingeplant worden op min. 2,00 m van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens mits toestemming van de aanpalende eigenaar

3.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.	Verharding - De oppervlakte van verhardingen wordt beperkt tot max. 20% van de tuinzone, en hebben een max. oppervlakte van 40 m ² . Constructies - Tuinbergingen kunnen ingeplant worden op min. 2,00 m van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens mits toestemming van de aanpalende eigenaar.

3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschrift
Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.	Materiaal - Versterkte, levende inlandse hagen en draadafsluitingen met een max. hoogte van 2,00 m zijn toegelaten. Andere voorschriften voor de tuinzones - Tuinbergingen kunnen ingeplant worden op min. 2,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen - Indien koppeling van de bijgebouwen mogelijk is, is de plaatsing op de perceelsgrens verplicht - Bijgebouwen kleiner dan 6 m ² (type tuinhuisje) mogen ook opgericht worden in hout - Bij open bebouwing zijn de garages verplicht te voorzien in het hoofdgebouw - De oppervlakte van de tuinbergingen worden beperkt tot max. 20 % van de tuinzone en hebben een max. oppervlakte van 40 m ² . Plat of hellend dak is toegelaten. Zij worden opgetrokken in hout.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024157994

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BV_DVP2_B_Bestaande toestand terrein.pdf	q3SizlvEh4EPLUnQ9X7vtA==
BV_DVP2_B_oorspronkelijke verkaveling.pdf	B9u4esx0AqVR7G5MXWIMHg==
BV_DVP2_L_B_N_Legende.pdf	tQQCcz6LMgtUUm+mQTYIA==
BV_DVP2_N_Ontwerp.pdf	ypY/NO6Yncu5i8v9QQRKdw==