



---

**2024\_CBS\_04599 OMV\_2023168447 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Quinten Metsijsstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Mevrouw Dominica Van Damme met als contactadres Quinten Metsijsstraat 38, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023168447) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Quinten Metsijsstraat 38, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 428X8, 428P5 en 428E9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2024:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich in de Quinten Metsijsstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open als gesloten bebouwing.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich het woonzorgcentrum 'het Heiveld' van het OCMW.

Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van 1133 m<sup>2</sup> en is bebouwd met een halfopen eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een mansardedak. Achteraan het perceel bevindt zich een garage.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden in twee loten bestemd voor twee halfopen eengezinswoningen. Lot 3 omvat de bestaande woning en valt buiten de verkaveling.

De bouwzone is telkens 6,00 m breed en 12,00 m diep. De zijdelingse strook bedraagt telkens 3,25 m. Er wordt een zone van 5 m diep en 3 m breed voorzien voor een carport in de zijdelingse strook. Aansluitend aan de achtergevel is een zone van 15 m<sup>2</sup> (6 m breed en 2,5 m diep) voorzien voor terrassen.

### **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. FARYS**

**Gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 27 februari 2024 onder ref. VK-24-180:

##### Drinkwater

*Deze aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 kavels. De loten 1 en 2 zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bebouwing.*

*Lot 3 valt buiten de verkaveling. De loten 1 en 2 bestemd voor halfopen eengezinswoningen kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

#### **3.2. PROXIMUS**

**Geen bezwaar** advies van **Proximus** afgeleverd op 8 maart 2024:

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

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

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

### **3.3. WYRE**

**Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 februari 2024 onder ref. 25141090: *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>

### **3.4. FLUVIUS**

**Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 12 februari 2024 onder ref. 5000059183:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*Deze 3 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen E (17,3kVA) aansluitbaar aan openbaar domein. Voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest dient wel aan de financiële voorwaarden worden voldaan. Hiervoor werd een offerte opgeladen in het omgevingsloket.*

*Indien er voor bouw-, funderings- riolerings- en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden.*

*Onze liggingssystemen kunnen opgevraagd worden via [www.klip.be](http://www.klip.be). Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000059183.*

## 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.*

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WESTVELD, goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven en zone voor voortuinstroken.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.*

### 4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

### 4.3. Verordeningen

#### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

*Het ontwerp is voor zover nagegaan kan worden 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 situeert zich in het afstroomgebied van de Ledebek, een waterloop in beheer van de VMM. Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd met een eengezinswoning en een garage.

## **5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd.

Het hemelwater en afvalwater dient op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het (overtollige) hemelwater zal (voorlopig) aangesloten worden op de gemengde riolering in de Quinten Metsijsstraat. Er is in de onmiddellijke omgeving geen oppervlaktewater aanwezig.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering. Deze maatregel werd reeds opgenomen in de verkavelingsvoorwaarden.

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 omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Meer info is terug te vinden op volgende websites:

- <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>
- <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>

Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er 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 geen hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Conclusie**

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

### **6. 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.

### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2024 tot en met 9 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 2 loten voor twee halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit bedraagt ca. 26 woningen per hectare, wat aanvaardbaar is in dit stedelijk gebied dat gekenmerkt wordt door zowel open en gesloten bebouwing.

De omvang van de bouwzone met een bouwdiepte van maximaal 12 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping resulteert in de mogelijkheid om twee compacte eengezinswoningen te bouwen. Er worden maximaal twee volwaardige bouwlagen (kroonlijsthoogte tussen 3,00 m en 6,40 m) toegelaten waardoor een voldoende grote bewoonbare oppervlakte ontstaat.

Via de open zijgevels kan voldoende licht in de woning getrokken worden. De zijtuinstroken blijven 3,25 m breed wat voldoende afstand biedt tot de aanpalenden. In combinatie met de beperkte bouwdiepte van 12 m zal de hinder naar de omgeving voldoende beperkt blijven.

De bouwlijn op gemiddeld ca. 5,6 m van de straatzijde is voldoende inpasbaar in de omgeving en komt overeen met de zone voor voortuin zoals ingetekend in het BPA.

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de functionele verhardingen. Er wordt een oprit in waterdoorlatende verharding voorzien en een pad langsheen de voorgevel. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

In de zijtuin wordt een carport van maximaal 15 m<sup>2</sup> toegestaan. Dit is voldoende beperkt in oppervlakte waardoor de impact naar de aanpalenden aanvaardbaar is. In de achtertuin worden enkel bijgebouwen van maximaal 6 m<sup>2</sup> toegestaan. Hierdoor wordt het groene karakter van de tuin gegarandeerd.

In de achtertuin wordt de bestaande garage op lot 1 behouden. Het behoud van deze constructie is uitsluitend mogelijk als tuinberging of een andere tuingerelateerde functie. De aanwezigheid van garage impliceert een te grote verhardingsgraad door de aanleg van een oprit. Dit leidt tot een ruimtelijke versnippering en heeft een negatieve impact op de kwaliteit van de tuinzone. Een oprit in de achtertuin wordt bijgevolg niet toegestaan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvraag is niet eenduidig voor wat betreft de nevenfunctie (vrij beroep). De motivatienota vermeldt dat 25% van de totale oppervlakte ingenomen kan worden voor de uitoefening van een vrij beroep, terwijl de voorschriften 50% vermelden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de nevenfunctie maximaal 50% van de vloeroppervlakte kan bedragen, in functie van de uitoefening van een vrij beroep.

Op het perceel staan een aantal berken die zich binnen de bouwzone bevinden. Deze zullen gerooid worden eens de woningen gebouwd worden. Een eventuele kapping van hoogstammige bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 de tuinzones en de bouwdiepte kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. 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

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming met de 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\_2023122272\_verkavelingsvoorschriften\_Q.Metsijsstr38.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023168447 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 verkavelen van gronden in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan mevrouw Dominica Van Damme gelegen te Quinten Metsijsstraat 38, 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:**

##### Garage lot 1:

Het behoud van deze bestaande garage op lot 1 is uitsluitend mogelijk als tuinberging of een andere tuingerelateerde functie. De functie autobergplaats wordt niet toegestaan. Een oprit in de achtertuin wordt eveneens niet toegestaan.

##### Nevenfunctie:

De nevenfunctie kan maximaal 50% van de vloeroppervlakte kan bedragen, in functie van de uitoefening van een vrij beroep.

Kapping bomen:

Een eventuele kapping van hoogstammige bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 27 februari 2024, met kenmerk VK-24-180) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 12 februari 2024, met kenmerk 5000059183) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 8 maart 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein:

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

De aanleg van de eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. Indien er geen opritverharding op het openbaar domein voorzien wordt kan in functie van de toegang tot de gebouwen maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing. De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van 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.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

### **Artikel 3:**

#### **Legt volgende lasten op:**

##### LAST – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het aanleggen van de rioolvertakkingen en een stuk riolering en het degelijk herstellen van de rijweg moet een technisch dossier worden ingediend (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent.

Op dit technisch dossier kan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

Het advies van de distributienetbeheerder IMEWO voor elektriciteit en voor aardgas, zoals hoger omschreven, dient gevolgd te worden.

##### LAST – Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervalttermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

#### **Artikel 4:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein:

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

De aanleg van de eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. Indien er geen opritverharding op het openbaar domein voorzien wordt kan in functie van de toegang tot de gebouwen maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing. De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen – schaal 1/250), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)

**Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.**

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst

Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

#### Openbaar domein:

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

#### Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

## **Belangrijke bepalingen**

**Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 102. – 103. § 1.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of

wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_04599 - OMV\_2023168447 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Quinten Metsijsstraat, 9040 Gent - Vergunning

Gebouw

Aard: Oppervlakte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften

Voorschrift: De oppervlakte van de eengezinswoningen wordt bepaald door de voortuinstrook van ongeveer 5,57 meter en de zijdelingse bouwrijke stroken van 3,25 meter. De maximale diepte is te beperken tot 12,00 meter.

Aard: Volume:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Een deel van de woning, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte, mag gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep.

Aard: Nokhoogte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: De bedaking (zadel-, tent- of schilddak) dient voorzien van een helling begrepen tussen de 30 graden en de 50 graden.

Aard: Kroonlijsthoogte:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: De kroonlijsthoogte dient begrepen te zijn tussen de 3,00 en de 6,40 meter (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst).

Aard: Dakuitvoering:

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Het dak zal gelegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen.  
Zonnepanelen zijn toegestaan.

Aard: Type gebouw:

Toelichting: Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type "halfopen bebouwing" te ontwikkelen.

Voorschrift: Halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

**Aard:** **Materiaalgebruik:**

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Gevelmaterialen:  
Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz. met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.  
Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.  
Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

**Aard:** **Inplanting:**

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen in te planten in functie van de bestaande zijdelingse perceelgrenzen, met zijdelingse bouwvrije stroken van minimum 3,25 meter.

**Aard:** **Aantal bouwlagen:**

Toelichting: Vrij te kiezen, rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorschrift: 2 bouwlagen met vrije dakvorm of 3 bouwlagen maar enkel een hellend dak, waarbij de ruimte onder dak mag gebruikt worden.

**Aard:** **Terrassen:**

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift: Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 15 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### Voortuinstrook:

#### Aard: Verharding:

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een maximale oppervlakte van 38 m2 voor lot 2 en 35 m2 voor lot 1 (inclusief 15 m2 carport).

#### Aard: Groenaanleg:

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

Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De overige 29 m2 voor lot 2 en 25 m2 voor lot 1 moeten ingegroend worden.

#### Aard: Constructies:

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

Voorschrift: In de voortuinstrook is geen enkel bouwwerk toegelaten, uitzondering gemaakt voor de functionele verharding die tot een minimum moet worden beperkt en een brievenbus.

### Zijtuinstrook:

#### Aard: Verharding:

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

Voorschrift: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, met een maximale oppervlakte van 15 m2 voor een carport.

#### Aard: Groenaanleg:

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

Voorschrift: Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

#### Aard: Constructies:

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

Voorschrift: In de zijtuinstrook is enkel een carport toegelaten met een maximale oppervlakte van 15 m2.

Achtertuintrook:

Aard: Verharding:

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

Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Aard: Groenaanleg:

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

Voorschrift: Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Aard: Constructies:

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: Bijgebouwen:  
Binnen de zone van de achtertuin mogen schuilplaatsen, kippenhokken en bergplaatsen (tuinhuisjes) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen worden binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Ze zullen beperkt worden tot een maximum van 6 m2. Ze zullen worden ingeplant op 2,00 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3,50 meter bedragen.

Afsluitingen op de perceelgrens:

Aard: Materiaal:

Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: De perceelgrenzen dienen afgesloten te worden met een doorlevende haag of met betonstijl en vlechtdraad met een betonplaat van maximum 0,50 meter van de grond.  
Andere afsluitingen in esthetische materialen zijn tevens toegelaten.  
Gemetste afsluitingen van tuinen of afsluitingen met betonplaten zijn niet toegestaan.

Aard: Uitvoering:

Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: De maximale hoogte van de straat- en voortuinafsluiting bedraagt 0,75 meter.  
De maximale hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 2,00 meter.

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023168447**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
VA_L_BN_legende.pdf	jFCNE8S1W0m/KZGVVSEUsA==
23-BEST-St-Amundsberg_QMetsijsstr38-200 v2022.pdf	SbxpEDfPNOEuhhRrdYmMkA==
23-VERK-St-Amundsberg_QMetsijsstr38-200 v2022.pdf	9okwIjbvzjq6s2b2CID4jQ==
23-SIT-St-Amundsberg_Q.Metsijsstr38.pdf	IAi0Tj495k6TNhOS7Orhzg==