



2024_CBS_11075 OMV_2024101538 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelslaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Anita Verbanck met als contactadres Mazestraat 43, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024101538) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juli 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning
- Adres: Stijn Streuvelslaan 33, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 78R en 78S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 november 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning' langs de Stijn Streuvelslaan. Deze straat maakt deel uit van een woonbuurt met eengezinswoningen in Sint-Denijs-Westrem. In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor. Aan de achterzijde van het perceel loopt de spoorweg. Het perceel is op vandaag onbebouwd en maakt visueel deel uit van de tuinzone van de linker woning.

Met de aanvraag wordt de grote zijtuin bij de woning afgesplitst voor de bouw van een vrijstaande woning. Het lot is 920 m² groot. De bouwzone is 12 m breed op 15 m diep met een voortuin van 6,10 m en zijtuinen van 4 m en 6 m. Op de verdieping kan tot 15 m gebouwd worden. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

2. WIJZIGINGSVERZOEK

Op 7 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van de dienst stedenbouw. Het dxf bestand ontbrak. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd het dxf bestand aangevuld. Er zijn geen wijzigingen aan de ingediende verkavelingsvoorschriften of de ingediende plannen.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de dienst stedenbouw en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 8 november 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

3. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1968 SD 1285)

Verkavelingsvergunningen

- Op 12/07/1962 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1962 SDW 039/00)

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 18 september 2024 onder ref. VK-24-953:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning.

Het lot van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 28 augustus 2024 onder ref. 25161012:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand 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.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 september 2024 onder ref. 5000077374:

Fluvius maakte een studie voor de uitrusting van het project. De loten mogen pas verkocht worden wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen ondertekend zijn voor akkoord en vervolgens de facturen met betrekking tot de offerte vereffend zijn. De bouwheer wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 augustus 2024:

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

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 oktober 2024:

Het advies van de Vlaamse waterweg staat onder 8. Waterparagraaf. Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 28 augustus 2024 onder ref. TPW-OL-2024100421:

Fluxys bezit geen aardgasinstallaties die beïnvloed worden door de aanvraag.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 2 september 2024 onder ref. 3516.2024.443.Sint-Denijs-Westrem:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren tegen de aanvraag. De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden moeten strikt nageleefd worden. Deze staan in de bijlages bij het advies.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Het perceel is fluviaal overstromingsgevoelig. Het grootste deel van het perceel heeft fluviaal een kleine kans op overstromingen, maar aan de straat en achteraan het perceel is er een middelgrote kans op overstromingen. Ook pluviaal is er achteraan het perceel een kleine kans op overstromingen.

Het is niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte en overstromingen

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.

Het opgemeten maaiveld op het perceel ligt tussen de 7,4m en 7,6m. Het maximum waterpeil (waterdiepte huidig klimaat, kleine kans) ligt tussen de 7,7 en 7,8m TAW. Conform de richtlijnen van de provincie moeten de dorpelpeilen minimum 30cm hoger dan dit maximaal waterpeil voorzien worden, om overstromingsgevoelig te bouwen. In de stedenbouwkundige voorschriften werd een minimale vloerplas van de gelijkvloerse ruimtes op 8,1m TAW opgelegd (30cm boven het overstromingspeil). De Vlaamse Waterweg NV legt enkel eisen op t.o.v. overstromingspeilen bij buien met middelgrote kans (T100) in huidig klimaat. De eis van de provincie is strenger, waardoor aan onze eis voldaan wordt. De Vlaamse Waterweg NV gaat dan ook akkoord met het vloerpeil van 8,1 mTAW.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 september 2024 tot en met 2 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het is ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord om het perceel te verkavelen in één lot voor een vrijstaande eengezinswoning. Hoewel het terrein geschikt is voor de bouw van twee halfopen woningen, is het kadastraal al geregistreerd als een apart perceel. Vanwege de verkavelingsplicht is een voorafgaande verkaveling noodzakelijk.

Op het terrein staan verschillende hoogstammige bomen die behouden blijven. Deze keuze vereist grotere bouwafstanden tot de bomen en bredere zijtuinstroken. Het bouwen van twee halfopen woningen en het parkeren op eigen terrein brengt te veel risico met zich mee voor het verwijderen van de bomen. Hierdoor is 1 vrijstaande woning te verantwoorden.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, resulteert in een ruime bouwzone. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een hellend dak toe.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 6 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens staan 3 sparren met stamomtrek van 1,4m, 1,1m en 0,4m. Verder naar de achterzijde staat bij de perceelsgrens een vermoedelijke Hemelboom met stamomtrek van 2,5m. Deze bomen worden behouden. Ter hoogte van de linkerperceelsgrens staat een straatboom. Het verkavelingsontwerp laat behoud van deze bomen toe, wat wenselijk is.

In de aanvraag worden geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook. Het behoud van een bouwvrije zijtuinstrook is positief. De ruime bouwzone laat bovendien de bouw van een inpandige garage of een aangebouwde carport toe. Een carport of een autostaanplaats in de achtertuintrook wordt echter wel toegestaan. Een parkeeroplossing in de achtertuin gaat altijd samen met een lange oprit. Hoe dichterbij de straatzijde geparkeerd wordt, hoe minder verharding noodzakelijk. Zoals gezegd is de bouwzone tenslotte voldoende ruim. Hierdoor wordt de mogelijkheid om een garage of carport in de achtertuin te bouwen via voorwaarden verboden.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen in de tuinzone te plaatsen. De tuinzone is hiervoor voldoende ruim. De voorschriften over verhardingen in de tuinzone zijn niet eenduidig: enerzijds staat er dat verhardingen beperkt worden tot het noodzakelijke en anderzijds staat er dat de aanleg van een zwembad van 80 m² toegelaten is. Om verwarring uit te sluiten wordt verwezen naar het vrijstellingenbesluit. Op deze manier is zowel de aanleg van een terras als de aanleg van een zwembad mogelijk en dit binnen een aanvaardbare oppervlakte.

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 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.

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_2024101538 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024101538_Stedenbouwkundige voorschriften met voorwaarden.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning aan mevrouw Anita Verbanck gelegen te Stijn Streuvelsstraat 33, 9051 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door volgende voorschriften:

- Voortuinstrook: de verharding in de voortuin moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
- Zijtuinstrook: de aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit.
- Niet overdekte constructies: de aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit.
- Constructies: het plaatsen van een garage, carport of autostaanplaats in de achtertuinstrook is verboden.

Externe adviezen: nutsvoorzieningen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 2 september 2024, met kenmerk 3516.2024.443.Sint-Denijs-Westrem) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 28 augustus 2024, met kenmerk TPW-OL-2024100421) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 4 september 2024, met kenmerk 5000077374) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 augustus 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

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

Er werd geen ontworpen terreinprofiel toegevoegd, er dient rekening mee gehouden te worden dat het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Openbaar domein

De aanleg van de (eventuele) oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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

De maximale breedte van 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:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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_11075 - OMV_2024101538 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelslaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024101538

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)
VA_PR_B_2024.027M.pdf	qOC2v3uDfWnM3Nrhs8T7Mg==
VA_VP_N_2024.027M.pdf	1Xr/0+2n6LgyFOaYdplpPg==
VA_VP_B_2024.027M.pdf	dA1EO4QrzdCX4wSGpK6nvA==
VA_T_B_2024.027M.pdf	DiLAMkO3TtxR+hOyX2o6Lw==
VA_L_B_2024.027M.pdf	BnsKQcDPPwPpZiMcSCLRuQ==

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
GENT – STIJN STREUVELSLAAN**

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6m. Bij afwerking woning met plat dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,50m bedragen. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw (enkel gelijkvloers) bedraagt max. 3,50m.

2. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle dakvormen worden toegelaten. De helling wordt beperkt tot 45° om het dakvolume aanvaardbaar te houden. Ook balkons, stand- en dakvensters worden daarom maar in beperkte mate toegelaten.	De maximale dakhelling bedraagt 45°. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.- standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak.- bij kroonlijsthoogte hoger dan 4,5m zijn geen standvensters toegelaten.

3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de omgeving wordt het lot specifiek voorzien voor een vrijstaande woning.	Lot 1: vrijstaande ééngezinswoning

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning dient opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.	- De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen;

	<ul style="list-style-type: none">- De daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen;- Zonnepanelen zijn toegelaten.
--	---

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden. De verdieping mag ook meer naar achteren in de bouwzone voorzien worden om bijvoorbeeld vóór de woning (maar binnen de bouwzone) een garage in één bouwlaag te kunnen bouwen.	De woning wordt opgericht binnen de zone voor woongebouw, zoals voorzien op het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De linkse (of noordelijke) zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 4m. De rechtse (of zuidelijke) bouwvrije strook bedraagt minimaal 6m. De maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en tot 12m op de verdieping.

6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping.

7. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergrondse constructies dienen beperkt te blijven in omvang.	Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.

8. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en /of oversteken mogelijk gemaakt.	Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.

9. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt toegelaten. Verder zijn enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m ² ; 3° wonen op gelijkvloers verplicht

Het vloerpeil van het gebouw wordt voldoende hoog gekozen gelet op de ligging in een gebied met kleine kans op overstroming.	PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken dient minimaal op 8,1m TAW-hoogte te worden voorzien.
Er zijn voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen lot op te vangen. Constructies in de zijtuinstrook zijn verboden. In de achtertuin is het plaatsen	GARAGE / CARPORT Per woonegelegenheid kan een inpandige garage / carport of een afzonderlijke garage / carport voorzien worden.

van autogarages, carports of autostaanplaatsen verboden. De parkeervoorziening kan dus enkel binnen de bouwzone komen.

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. VOORTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage / carport en het parkeren van een personenwagen.	Maximum 1/3 van de voortuin mag verhard worden ivm toegang tot de woning en een bijkomende parkeerplaats. De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.	Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin met wortelend groen aangelegd te worden.

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

2. ZIJTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten.	In functie van een toegang naar de achtertuin zijn verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten. Verhardingen zijn toegelaten tot op 1m van de perceelsgrens, met uitzondering van de verharding noodzakelijk voor het aanleggen van een oprit, deze mag een breedte hebben van 3m in de bouwvrije zijdelingsse strook. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit.

2.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden.	In de zijtuinstrook worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

3. ACHTERTUINSTROOK

3.1. ~~Verharding~~ Niet overdekte constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.	Verhardingen in functie van toegang (tuinpaden), een terras of verhardingen rondom tuinconstructies worden toegelaten. Deze dienen evenwel tot het strikt nodige beperkt te worden en wateren af naar het groen in de tuin waar het hemelwater in de bodem kan infiltreren. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit.

3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.	Behoudens de toegestane verhardingen en tuingebouwen dient de achtertuin met wortelend groen aangelegd te worden. De tuin dient inzake hoogte aangelegd en ingericht te worden, zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. Ophogingen in de achtertuinzone worden niet toegelaten.

3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.	Een garage / carport of andere constructies die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van bovenstaande constructies is beperkt tot 40m ² . Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. Een open zwembad is toegelaten met een maximale oppervlakte van 80m², op minimum 2,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen). Het plaatsen van een garage, carport of autostaanplaats in de achtertuinstrook is verboden.

4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van de privacy zijn afscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen afsluitingen mogelijk gemaakt.	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen bestaan uit hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte). In de zijtuin of achtertuin kan ook een houten afsluiting geplaatst worden. - De straatafsluiting is max. 1,00m hoog: enkel hagen eventueel gesteund met voetsmuurtjes of draadversterking.