



2024_CBS_11896 OMV_2024082402 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Désiré Mercierlaan, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Diane Van Parys met als contactadres Désiré Mercierlaan 81, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024082402) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning
- Adres: Désiré Mercierlaan 85, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 518M3 en 518R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 oktober 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag langs de Désiré Mercierlaan in Gentbrugge. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Op het terrein in kwestie bevindt zich een bestaande halfopen eengezinswoning met een bijgebouw in de achtertuin. De rechter aanpalende betreft eveneens een halfopen eengezinswoning met een wachtgevel op de rechter perceelsgrens.

Met de aanvraag wordt de rechter zijtuinstrook bij de woning verkaveld in één lot bestemd voor een halfopen eengezinswoning. Dit lot (lot 1) is 494,6 m² groot. De bestaande halfopen eengezinswoning met tuinzone vormt het tweede lot en is 376,89 m² groot. Dit lot wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De verkaveling voorziet een voortuinstrook van 5 m diep en een zijdelingse strook van 3 m. De bouwzone is 18 m diep op het gelijkvloers en 10 m diep op de verdieping en heeft een breedte van 7 m. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten. De kroonlijsthoogte en het gehele dak moeten aansluiten op de aanpalende bebouwing.

De verkaveling laat toe een carport (max. 40 m²) in de zijtuinstrook op te richten. In de achtertuin worden vrijstaande bijgebouwen toegelaten met een totale oppervlakte van 40 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/03/1964 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten opslagplaats voor schroot. (1964 GB 355/26)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 29 oktober 2024 onder ref. 25169085:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur 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 geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

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

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

3.2. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 november 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 de klantendienst van Proximus via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur van Proximus op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref.

5000083680:

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal Fluvius een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

3.4. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 10 december 2024 met referentie VK-24-1166:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het verkavelen van grond in 2 loten waarvan lot 1 voor halfopen bebouwing en lot 2 die reeds bebouwd is en uit de verkaveling wordt gesloten.

Het lot 1 (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Désiré Mercierlaan.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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.

Gewestelijk RUP

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.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOGELHOEK, goedgekeurd op 6 april 1987, en is bestemd als *zone voor gekoppelde en/of open bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.*

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Voorschrift: bouwlijn tov zijdelingse perceelsgrens bedraagt 4 m

Toetsing: de verkaveling voorziet een zijtuinstrook van 3 m breed

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen: een bouwvrije zijdelingse strook van 3 m is een gangbare maat waarmee de impact op de aanpalende voldoende beperkt blijft.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is, in zoverre kan worden nagegaan voor een verkaveling, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar gebouw/ carport, namelijk één oprit van **maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.**

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

- o In de achtertuin laten de voorschriften toe dat er een terras van 30 m² aangelegd wordt en dit in niet waterdoorlatende verharding. Dit voorschrift doet geen uitspraak over verhardingen in functie van andere inrichtingen (paden, zwembad,...) en laat toe dat er een grote oppervlakte verharding aangelegd wordt. Bijgevolg wordt het voorschrift aangepast naar: **“De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone (zij- en achtertuinstrook).”** Bijkomend wordt toegevoegd dat **“autobergplaatsen in de achtertuin niet toegestaan zijn”**. Autobergplaatsen in de achtertuin zorgen altijd voor een grote oppervlakte verharding om deze bereikbaar te maken. De wagen kan tot diep in het perceel getrokken

worden. Aangezien de voorschriften ruimte laten om een inpandige garage of een carport te creëren zijn er betere oplossingen. Er wordt ook opgenomen dat **indien de woning over een inpandige garage beschikt, er geen carport wordt toegestaan in de zijtuin.**

o De voorschriften laten toe in de achtertuin bijgebouwen op te richten tot een maximale oppervlakte van 40 m². Bijkomend wordt in de zijtuin ook een carport toegestaan van 40 m². Een dergelijk aandeel aan bijgebouwen zorgt ervoor dat de tuinzone sterk versnipperd geraakt. Bijgevolg wordt **de oppervlakte bijgebouwen (inclusief carport) beperkt tot 40 m² in zij-en achtertuin gezamenlijk.**

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

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 november 2024 tot en met 4 december 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het perceel te verkavelen in een lot voor een halfopen bebouwing is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Ook het BPA tekent dit perceel in als een lot voor een halfopen bebouwing.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers en 10 m op de verdieping is gebaseerd op het bouwvolume van de rechterbuur waar tegenaan wordt gebouwd. Dergelijke bouwdieptes worden eveneens toegestaan in het BPA. De bouwlijn die een voortuinstrook van 5 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is cfr. het BPA. 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.

De verkaveling laat toe een carport van max. 40 m² op te richten in de zijtuinstrook. Aangezien de carport op de perceelsgrens zal staan, is een akkoord van de aanpalende noodzakelijk. Om te vermijden dat er op het perceel twee opritten aangelegd worden naar een inpandige garage en naar een carport of autostaanplaats, wordt een carport enkel toegestaan indien de woning niet beschikt over een inpandige garage.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om tot 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen. Het toelaten van 40 m² aan vrijstaande gebouwen en een carport van 40 m² is niet aanvaardbaar. Dit kan leiden tot een ruimtelijke versnippering van de tuinzone door meerdere vrijstaande gebouwen. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan

overdekte constructies beperkt dient te worden tot maximaal 40 m² in de zij-en achtertuinstrook.

Bijkomend mag 20 % van de achtertuin verhard worden in functie van terrassen, zwembaden,... De voorschriften laten toe terrassen op de verdieping te voorzien. Aangezien de woning over een ruime tuinzone beschikt, is een dakterras niet noodzakelijk. Een dakterras vormt veelal een uitkijkpost over de omgeving, dit is niet wenselijk. Bijgevolg wordt het voorschrift dat terrassen toelaat op de verdieping geschrapt.

Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

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_2024082402_stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024082402 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 een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning aan mevrouw Diane Van Parys gelegen te Désiré Mercierlaan 85, 9050 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

VOORTUINSTROOK

Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar gebouw/ carport, namelijk één oprit van **maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.**

ZIJ-EN ACHTERTUINSTROOK

- De oppervlakte van de niet-overdekte constructies (terras, zwembad, paden...) wordt beperkt tot **maximaal 20% van de tuinzone (zij- en achtertuinstrook).**
- Het voorschrift dat terrassen op de verdieping toelaat wordt geschrapt.
- De oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief carport) wordt beperkt tot **40 m².**
- Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan.
- Een carport wordt enkel toegestaan indien de woning niet beschikt over een inpandige garage.

Externe adviezen:

- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 5 november 2024, met ref. 5000083680) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 6 november 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **WYRE** (advies van 29 oktober 2024, metref. 25169085) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 10 december 2024, met ref. VK-24-1166) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein:

Oprit:

- * 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 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.

Riolering:

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg.

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).
- De bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

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 beroepsindienaar 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_11896 - OMV_2024082402 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Désiré Mercierlaan, 9050 Gent - Vergunning

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting: Het aangegeven bouwgarriet hoeft niet volledig bebouwd te worden.

Voorschrift: De zone voor het hoofdgebouw wordt op het verkavelingsplan aangeduid met de rode vlakarcering, en heeft een oppervlakte van maximaal 126 m² (7 m x 18 m).

VOLUME

Toelichting: Er wordt geen absoluut bebouwd volume vooropgesteld.

Voorschrift: Het te bebouwen volume wordt bepaald door de aangeduide oppervlakte op het verkavelingsplan, en door de voorschriften voor de nokken, kroonlijsthoogte en de dakuitvoering, die gekoppeld zijn aan het garriet van de aanpalende bebouwing aan de Désiré Mercierlaan 87. Het aanzetpeil van de inkomdorpel van de woning ligt niet hoger dan 0,50 meter boven het peil van het voorliggend openbaar domein.

NOKHOOGTE

Toelichting: De nok en het gehele dak moeten aansluiten op de bestaande aanpalende bebouwing aan de Désiré Mercierlaan 87.

Voorschrift: De nokhoogte sluit aan bij die van de aanpalende woning aan de Désiré Mercierlaan 87.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: De kroonlijst en het gehele dak moeten aansluiten op de bestaande aanpalende bebouwing aan de Désiré Mercierlaan 87.

Voorschrift: De kroonlijsthoogte sluit aan bij die van de aanpalende woning aan de Désiré Mercierlaan 87.

DAKUITVOERING

Toelichting: Het gehele dak moeten aansluiten op de bestaande aanpalende bebouwing aan de Désiré Mercierlaan 87.

Voorschrift: Er wordt voor het hoofdgebouw gekozen voor een zadeldak waarvan de noklijn evenwijdig met de straat verloopt, en dat aansluit aan de bestaande dakvorm van de woning aan de Désiré Mercierlaan 87. Voor de eventuele achterliggende gelijkvloerse verdieping die verder doorloopt tussen de 10 en 18 m bouwdiepte is een plat dak verplicht.

TYPE GEBOUW

Toelichting: Een halfopen bebouwing is de verdere logische invulling van dit gedeelte van de Désiré Mercierlaan.

Voorschrift: Halfopen bebouwing.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: De gevels worden naar keuze met metselwerk, crépi, ... afgewerkt, waarbij bepaalde geveldelen en afwerkings-elementen mogelijk in andere duurzame materialen zoals hout, natuursteen, enz... kunnen afgewerkt worden.

Voorschrift: Basisstructuur af te werken met duurzame materialen.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: Een bouwbreedte van 7,00 m laat toe om een woning op te trekken met voldoende dikke buitenmuren, die op energetisch vlak voldoen aan de hedendaagse normen; om voldoende bebouwde netto-vloeroppervlakte beschikbaar te maken wordt hier dus afgeweken van het voorschrift van het BPA uit 1987, waar zijdelingse bouwvrije stroken van 4 meter werden voorgesteld.

Voorschrift: De voorbouwlijn wordt bepaald door een afstand van 5 meter achter de rooilijn, in overeenstemming met de aanpalende woning aan de Désiré Mercierlaan 87. De gevelbreedte bedraagt maximaal 7,00 m, met een bouwvrije strook aan de linkerkant van minimaal 3,00 m. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18,00 m, op de eerste verdieping is dit maximaal 10,00 m.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Het voorziene aantal bouwlagen is in overeenstemming met de omliggende bebouwing.

Voorschrift: De woning kan maximaal over 2 volwaardige bouwlagen en een zolderverdieping beschikken. De eventuele zolderverdieping kan functioneel plaats geven aan slaapvertrekken en/of berging.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Een onderkeldering laat toe extra bergruimte te creëren.

Voorschrift: Een onderkeldering is toegestaan.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Deze uitbouwen maken het mogelijk de woning uit te breiden, en specifieke accenten naar het terrein te leggen, zonder evenwel de privacy van de aanpalende eigenaars te schenden.

Voorschrift: Uitbouwen zoals veranda of carport kunnen gerealiseerd worden binnen het voorziene bouwgarabriet. Wat betreft uitbouwen die overlappen met de tuinzones wordt verwezen naar de betreffende voorschriften voor de tuinzones.

TERRASSEN

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.

Voorschrift: Terrassen zijn toegelaten door deze te verharden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken voor de verhardingen van de terrassen worden alleen toegelaten voor maximum 30 m², mits deze afwateren naar de tuin én een onmiddellijke bezinking mogelijk is. ~~Ook terrassen op de verdieping zijn toegelaten, mits deze binnen het algemeen bouwgarabriet vallen.~~

OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting: Het toelaten van een oversteek kan de architecturale vrijheid verhogen.

Voorschrift: Een oversteek ten opzichte van het grondoppervlak is toegelaten, mits het algemeen bouwgarabriet en -volume gerespecteerd wordt.

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.

Voorschrift: Enkel functies complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
2. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.

Voorschrift: De voortuinstrook blijft onverhard, met uitzondering van de noodzakelijke toegang(en) naar voordeur, garage en/of carport. Deze toegang is toegelaten door deze te verharden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

GROENAANLEG

Toelichting: Binnen deze verkaveling wordt de groenaanleg in hoofdzaak vrij gelaten, mits er in hoofdzaak gewerkt wordt met inheemse planten.

Voorschrift: Behalve een gazon wordt er voorkeur gegeven aan inheemse bomen en struiken.

CONSTRUCTIES

Toelichting: De voortuinstrook respecteert het residentiële karakter van de omgeving.

Voorschrift: Enkel lage muurtjes met een beperkte lengte en hoogte voor een brievenbus zijn toegelaten.

*namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur

TUINZONE (ZIJ-EN ACHTERTUINSTROOK GEZAMENLIJK)

* Er wordt 40 m² aan bijgebouwen (incl. carport) toegestaan in de tuinzone (zij- en achtertuinstrook).

* De oppervlakte van de niet-overdekte constructies (terras, zwembad, paden...) bedraagt maximaal 20% van de tuinzone (zij-en achtertuinstrook).

ZIJTUINSTROOK~~VERHARDING~~

~~Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.~~

~~Voorschrift: De zijtuinstrook blijft onverhard, met uitzondering van de noodzakelijke toegang(en) naar de achterzijde van het perceel. Deze toegang is toegelaten door deze te verharden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.~~

~~GROENAANLEG~~

~~Toelichting: Binnen deze verkaveling wordt de groenaanleg in hoofdzaak vrij gelaten, mits er in hoofdzaak gewerkt wordt met inheemse planten.~~

~~Voorschrift: Behalve een gazon wordt er voorkeur gegeven aan inheemse bomen en struiken.~~

~~CONSTRUCTIES~~

~~Toelichting: Dit bijgebouw maakt het mogelijk de woning uit te breiden, en specifieke accenten naar het terrein te leggen, zonder evenwel de privacy van de aanpalende eigenaars te schenden.~~

~~Voorschrift: Een bijgebouw van het type carport is toegelaten in de zijtuinstrook. Deze heeft een maximale hoogte van 3,00 meter, en neemt maximaal 40 m² grondoppervlakte in. De toegepaste materialen zullen in harmonie zijn met die van de woning. De inplanting van deze constructie mag tot op de perceelsgrens gebeuren. Een carport wordt enkel toegestaan indien de woning niet beschikt over een inpandige garage.~~

ACHTERTUINSTROOK~~VERHARDING~~

~~Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.~~

~~Voorschrift: Een terras is toegelaten door dit te verharden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken voor de verhardingen van de terrassen worden alleen toegelaten voor maximum 30 m², mits deze afwateren naar de tuin én een onmiddellijke bezinking mogelijk is.~~

~~GROENAANLEG~~

~~Toelichting: Binnen deze verkaveling wordt de groenaanleg in hoofdzaak vrij gelaten, mits er in hoofdzaak gewerkt wordt met inheemse planten.~~

~~Voorschrift: Behalve een gazon wordt er voorkeur gegeven aan inheemse bomen en struiken.~~

~~CONSTRUCTIES~~

~~Toelichting: Deze bijgebouwen maken het mogelijk de woning uit te breiden, en specifieke accenten naar het terrein te leggen, zonder evenwel de privacy van de aanpalende eigenaars te schenden.~~

~~Voorschrift: Vrijstaande bijgebouwen van het type tuinhuis, poolhouse, buitenkeuken, enz... zijn toegelaten in de achtertuinstrook. Deze hebben een maximale hoogte van 3,00 meter, en nemen samen maximaal 40 m² grondoppervlakte in, verhardingen inbegrepen. De toegepaste materialen zullen in harmonie zijn met die van de woning. De inplanting van deze constructies wordt op minimaal 1 meter van de perceelsgrens uitgevoerd, tenzij er met de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord bestaat om deze dichterbij of op de perceelsgrens in te planten. Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan.~~

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting: Er wordt gekozen voor de meest gebruikelijke en natuurlijk ogende afsluitingen. Een maximale hoogte van 2 meter garandeert voldoende de privacy van de aanpalende eigenaars.

Voorschrift: Levende hagen of draadgaas (naar keuze met betonnen grondplaat tot maximaal 30 cm boven het maaiveld) met een maximale hoogte van 2 meter.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082402

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_VP_N_24-099_verkavelingsplan.pdf	/KFDUXR/OeiZ80CO0ryUQA==
VA_VP_N_24-099_terreindoorsnede.pdf	Cl+GIshejVp5tJl1QeK/Zw==
VA_VP_B_24-099_plan bestaande toestand.pdf	HOJ1JrEkaxpXpsKldSdlRg==
VA_L_N_24-099_legende.pdf	Cz4A3ojjoLW8yKwyHr6dOQ==