



2025_CBS_00052 OMV_2024130760 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van de loten 5 en 6 - met openbaar onderzoek - Zeger van Kortrijkstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Gerd Mouton - Jozefien De Baere met als contactadres Hoefijzerstraat 49, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024130760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 oktober 2024.

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

- Onderwerp: het samenvoegen van de loten 5 en 6
- Adres: Zeger van Kortrijkstraat 2, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nrs. 197/2 Y en 197/2 L

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 17 december 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat een verkavelingsbijstelling voor twee bestaande loten gelegen langs de Zeger Van Kortrijkstraat in Drogen. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De aanvraag heeft betrekking op de loten 5 en 6 in een bestaande verkaveling (1982 DR 301/00). Lot 6 heeft een oppervlakte van 893 m², lot 5 heeft een oppervlakte van 615 m². Op het lot 6 bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. Lot 5 van de verkaveling wordt heden als tuin aangewend bij de woning. Beide loten zijn heden stevig bebost. Er bevinden zich op het perceel enkele waardevolle bomen, zoals een grote beuk op lot 5, een grote eik en acacia op lot 6 en een haagbeukenrij ter hoogte van de rooilijn aan de loten 5 en 6. Het maaiveld van het perceel kent een hellend verloop.

Met de aanvraag worden de loten 5 en 6 samengevoegd tot één lot voor een open bebouwing. Na het samenvoegen van de loten heeft het lot een oppervlakte van 1.506 m². De afstanden tot de kavelgrenzen bedragen min. 5,41 m. De woning wordt op minimum 6 m van de rooilijn ingeplant. De bouwzone is max. 18 m diep op het gelijkvloers. Er worden twee bouwlagen en een dak (plat of hellend) toegelaten.

De verkavelingsvoorschriften laten in de voortuin enkel de strikt noodzakelijke verhardingen toe, in de achtertuin mag 80 m² aan niet-overdekte constructies worden aangelegd. Bijgebouwen moeten zich beperken tot 35 m² in de achtertuin.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 01/02/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en uitbreiden van de woning en het heraanleggen van de verharding + deels verwijderen van de bestaande verharding. (OMV_2023136835)

Stedenbouwkundige vergunningen

- ? Op 22/12/1988 werd een *weigering* afgeleverd voor het plaatsen van een houten afsluiting. (1988/1841(1988/163DR))

Verkavelingsvergunningen

- ? Op 04/05/1981 werd een *weigering* afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1980 DR 288/00/W)
- ? Op 16/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1982 DR 301/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1982 DR 301/00). De aanvraag heeft betrekking op de loten 5 en 6. De zonering volgens deze verkaveling is *voortuinstrook* en *zone voor open bebouwing*.

De aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling.

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, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel 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 wordt toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

Voor de zij- en achteruinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan.

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 waardevol groen aanwezig op het terrein. Bijgevolg wordt in de verkavelingsvoorschriften opgenomen dat er voor de plaatsing van (niet-) overdekte constructies steeds rekening gehouden moet worden met de bestaande bomen. Constructies moeten buiten de kroonprojectie +10% van de hoogstammige bomen worden geplaatst/ aangelegd. Voorafgaand het plaatsen/ aanleggen van een (niet-) overdekte constructie moet in overleg worden gegaan met de groendienst van de Stad Gent.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 mits voorwaarden 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 de loten 5 en 6 binnen de bestaande verkaveling 1982 DR 301/00 samen te voegen voor een vrijstaande eengezinswoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit bedraagt ca. 6,7 woningen per hectare, wat laag is gezien de ligging aan de rand van de kern van Drongen. Echter bevinden er zich veel hoogstammige bomen op het perceel. Vanuit boomsparend ontwerp, is het ruimtelijk te verantwoorden één bouwzone centraal op het perceel te voorzien. De resterende ruimte is tuinzone bij de woning. Hierdoor is een vrijstaande woning met dergelijke dichtheid te verantwoorden.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van ca. 242,75 m², is niet compact. De bestaande bebouwing is vandaag reeds maximaal. De bouwzone moet zich beperken tot de footprint van de bestaande woning. Dit wordt aangepast op het verkavelingsplan.

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.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om 35 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen in de achtertuin en 80 m² niet-overdekte constructies (incl. 40 m² terrassen). Autobergplaatsen worden niet toegestaan in de achtertuin. Nieuwe constructies, zowel overdekte als niet-overdekte, in de tuinzone moeten steeds rekening houden met de bestaande bomen. Daarom wordt in de voorschriften opgenomen dat constructies buiten de kroonprojectie +10% van de hoogstammige bomen moeten geplaatst/ aangelegd worden. Voorafgaand het plaatsen/ aanleggen van een (niet-) overdekte constructie moet in overleg worden gegaan met de groendienst van de Stad Gent.

De 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 en de bouwzone 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_2024130760 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024130760 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het samenvoegen van de loten 5 en 6 aan Gerd Mouton - Jozefien De Baere gelegen te Zeger van Kortrijkstraat 2, 9031 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/vervallen door de volgende voorschriften:

Bouwzone:

De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.

Voortuinstrook:

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

Zij- en achtertuinstrook:

o Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan.

o Voor de plaatsing van (niet-) overdekte constructies moet steeds rekening worden gehouden met de bestaande bomen. Constructies moeten buiten de kroonprojectie +10% van de hoogstammige bomen worden geplaatst/ aangelegd. Voorafgaand het plaatsen/ aanleggen van een (niet-) overdekte constructie moet in overleg worden gegaan met de groendienst van de Stad Gent.

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00052 - OMV_2024130760 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van de loten 5 en 6 - met openbaar onderzoek - Zeger van Kortrijkstraat, 9031 Gent - Vergunning

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (BIJSTELLING)
LOT 5BIS (SAMENGEVOEGD) - ZEGER VAN KORTRIJKSTRAAT 2 (GENT)**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
Bestaand voorschrift	
Algemeen : de verkaveling voorziet de inplanting van open bebouwing. De figuratie van het plan dienen geërbiedigd en hebben bij betwisting voorrang op de hiernavolgende bepalingen.	
Ondergrondse en halfondergrondse garages zijn verboden.	
Toelichting	Gewijzigd/aanvullend voorschrift
<p>Onderhavige voorschriften gelden voor het samengevoegd lot 5bis.</p> <p>De bestaande woning werd opgemeten om een correcte inplanting op het perceel te kunnen weergeven. Het oorspronkelijk verkavelingsplan geeft een andere inplanting voor het bestaande (ongewijzigde) hoofdgebouw, wat in deze wordt rechtgezet.</p> <p>Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.</p>	<p>Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie, zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven max. bouwkader niet overschrijden.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan, uitgezonderd het aangeduid (max) bouwkader.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszones</p>

VOORSCHRIFTEN LOT 5bis

BESTEMMING

BESTEMMING GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
<p>Eéngesinswoning. Het perceel is niet geschikt om een meergezinswoning mogelijk te maken, daarom wordt geopteerd voor een eengezinswoning.</p> <p>Voor de definitieve voorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen Eéngesinswoning in open bebouwingsvorm Zorgwoningen cfr. VCRO zijn toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> Als nevenbestemming (enkel mogelijk in het hoofdgebouw) zijn enkel mogelijk:</p>

<p>Nevenbestemmingen zoals kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen vreemd aan de woonfunctie zelf worden toegelaten.</p>	<p>Functies complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woonfunctie blijft behouden als woonfunctie, 2. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, 3. De nevenbestemming geeft geen aanleiding tot veel verkeer en impliceert weinig parkeerbehoefte, 4. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming is beperkt tot max. 30% of 100m van de BVO. <p><u>Bestemming bijgebouwen:</u> De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de functie woningbijgebouw, o.a. berging van goederen, gebruiksmiddelen, enz., die inherent verbonden zijn met de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone, zijnde wonen.</p>
---	--

GEBOUW

VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
Voor de woningtypologie is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige bestemming, de afmetingen en oppervlakte van het perceel en de bestaande toestand van de bebouwing.	Open bebouwing type ééngezinswoning – cf. bestaande toestand, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Max. twee bouwlagen met dak of twee bouwlagen met plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes.
OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.	Het hoofdgebouw(woning) dient te worden gebouwd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok of dakrand (bij plat dak)	Indien uitgevoerd met een plat dak kan de nokhoogte maximaal 6,50 m boven de vloerpas worden voorzien. Indien uitgevoerd met een hellend dak kan de nokhoogte maximaal 12m boven de vloerpas worden voorzien.
KROONLIJSTHOOGTE	
Bestaand voorschrift	
Alle constructies dienen opgetrokken in baksteenmetselwerk. De hoogte tussen het peil onderste dorpel en de onderkant kroonlijst zal begrepen blijven tussen 32° en 55°. Het franse dak is evenwel toegelaten (vlinderdaken zijn verboden). AANVULLING : de hoogte gemeten tussen het peil van de onderste dorpel en de onderkant van de kroonlijst zal begrepen zijn tussen 3,20m en 6,00m.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Max. kroonlijsthoogte indien uitgevoerd met twee bouwlagen en een plat dak = nokhoogte = 6,50 meter

	Max. kroonlijsthoogte indien uitgevoerd met twee bouwlagen en een hellend dak = 6 meter
DAKUITVOERING	
Bestaand voorschrift	
AANVULLING : Het geheel is af te werken met een bekapping begrepen tussen 32° en 55°. Het Franse dak is eveneens toegelaten.	
Toelichting	Voorschrift
In de ruime omgeving zien we overwegend woningen met hellende daken, doch ook enkele woningen met platte bedaking. Binnen het concept van de verkaveling wordt erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.	De dakvorm is vrij, zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. De helling is begrepen tussen 0° en 55°. Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen.
MATERIAALGEBRUIK	
Bestaand voorschrift	
Open bebouwing: Alle constructies dienen opgetrokken in baksteenmetselwerk.	
Daken: het gebruik van helgekleurde plannen en platen is verboden.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv. Aluminium, gevelmetselwerk) DAKMATERIALEN De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.
INPLANTING	
Bestaand voorschrift	
De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij voor zover de min. zones met bouwverbod worden gerespecteerd. De min. voortuinstrook is op het plan gekwoteerd. De zone met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt respectievelijk minstens 4m en 6m; met uitzondering van de garages (zie desbetreffend artikel) De max. bouwoppervlakte der samengevoegde vloeren is bepaald door de max. V/T voorkomend op het plan. Bouwdiepte: type zonder bovenverdieping max. 20m Type met bovenverdiep max. 15m	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
Lot 5bis = Samenvoeging van Lot 5 & Lot 6 Inplanting cf. bestaande toestand woning met beperkte uitbreidingsmogelijkheden	Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader- zie het verkavelingsplan bijstelling. -Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn: zie max. bouwkader – rondom 6m. De voorbouwlijn van het lot kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan -Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen : *zie max. bouwkader. Tov buur nr. 8 een min. bouwvrije zijdelingse strook van 5,41m

	-Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand tot achterkavelgrens verzekerd (+/- 19,58m).
AANTAL BOUWLAGEN	
Bestaand voorschrift	
De gelijkvloerse vertrekken zullen op max. 0.35m boven het straatpeil voorzien worden.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bovengrondse bouwlagen met plat dak of twee bouwlagen met hellend dak zijn toegelaten.
	Indien uitgevoerd met een hellend dak kan de nokhoogte maximaal 12,00 m boven de vloerpas worden voorzien.
De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het peil as voorliggende openbare weg. In bestaande toestand ligt de vloerpas een stuk hoger dan de as van de weg. Er worden geen wijzigingen voorzien terzake.	VLOERPEIL Peil inkomdorpel maximum 2,3m boven as voorliggende openbare weg – cf. bestaande toestand woning.

ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	(half-)ondergronds is een extra bouwlaag toegestaan – cf. bestaande toestand.
UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)	
Toelichting	Voorschrift
Binnen het maximum bouwkader mogen er steeds uitbouwen gerealiseerd worden.	Het plaatsen van aanbouwen wordt toegelaten binnen het maximale bouwkader. Deze uitbouwen zijn beperkt tot 2 bouwlagen. De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.
TERRAS	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 40 m ² aansluitend bij de woning is toegelaten. (samen te rekenen met de overige bepalingen rond niet-overdekte constructies in de achtertuinstrook) Maximum waterdoorlatend in te richten. Voor de verharding van terrassen zijn evenwel waterdichte verhardingen toegelaten mits ze afwateren richting de onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP

	Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp.
--	--

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

Bestaand voorschrift	
Garages	
Indien ze niet in het hoofdgebouw zijn opgenomen mogen ze in het perceel worden ingeplant met een min. achteruitbouw van 20m t.o.v. de voorbouwlijn. De strook met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt respectievelijk minsten 2m indien er met de neveneigenaar een akkoord wordt bereikt om ze met gemene muur op de gemene erfscheiding te plaatsen	
Gevelmateriaal : hetzelfde als deze waarmee het hoofdgebouw is opgetrokken	
Max. kroonlijst : 3m	Geen enkele constructie wordt toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport
Max. oppervlakte : 35m ² .	
VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De voortuinstrook aangeduid op het verkavelingsplan.	Volgende verhardingen zijn altijd toegelaten in de voortuinstrook:
De voortuinstrooken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel al mogelijk te versterken. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.	paden palend aan de bebouwing en toegangspaden met een max. breedte van 1 m toegang tot perceel/gebouwen opritten à rato van 3 m per vergunde autootstaplaats
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of gerealiseerd worden door materialen toegepast met een brede voeg.
	Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen.
	Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.	In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...
TUINSTROOK	
VERHARDING	

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Verharding wordt dan ook tot een minimum herleid. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of materialen toegepast met een brede voeg. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

GROENAANLEG

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.

CONSTRUCTIES

Toelichting	Voorschrift
De zijtuinstroken zijn maximaal bouwvrij	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad, terrassen, bijgebouwen en niet overdekte constructies. Het is tevens toegelaten niet-overdekte constructies (zwembad, vijver ...) aan te leggen. De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras, zwembad,..) in de tuin mag maximaal 80m ² bedragen.

GROENAANLEG

Toelichting	Voorschrift

<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden. Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>	<p>In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.</p>
OVERDEKTE CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.</p>	<p>Bijgebouwen op het lot mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie/fietsenberging. Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 35m² op het lot.</p> <p><u>Verschijningsvorm:</u> * Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken. *Dakvorm vrij. *Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden. *Max. nokhoogte: 3.50m</p> <p><u>Inplanting:</u> Op te richten op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).</p> <p>Plaatsing dient rekening te houden met de bestaande waardevolle hoogstammen op de site en dienen ingeplant op voldoende afstand hiervan.</p>

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Bestaand voorschrift	
Op de rooilijn : versterkte levende hagen van 0,75m hoogte	
Overige : betonnen paaltjes van 1,20m hoog met of zonder voetplaat van 0,30m hoogte en draad al dan niet verdubbeld met een haag.	
AANVULLING: Afsluitingen : tussen de perceelsgrenzen mogen de hagen, als afsluiting, max. 1,80m hoog zijn;	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en/of voorzien van muurtjes.</p> <p>(Achter)tuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen en sierhekkens.</p>
UITVOERING	

Toelichting	Voorschrift
Gezien de positie van de kavel (bocht - hoekperceel) zijn voldoende hoge perceelsafscheidings nodig om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen: maximale hoogte 2,00 meter

ANDERE VOORSCHRIFTEN

RELIEFWIJZIGINGEN	
Toelichting	Voorschrift
Het terrein is vrij egaal, reliëfwijzigingen zijn dan ook niet wenselijk.	Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen. De algemene aanleg mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Zij- en achtertuintrook:

Overdekte en niet-overdekte constructies

o Voor de plaatsing van (niet-) overdekte constructies moet steeds rekening worden gehouden met de bestaande bomen. Constructies moeten buiten de kroonprojectie +10% van de hoogstammige bomen worden geplaatst/ aangelegd. Voorafgaand het plaatsen/ aanleggen van een (niet-) overdekte constructie moet in overleg worden gegaan met de groendienst van de Stad Gent.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024130760

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BV_Legende_DRG8962b.pdf	C6sAFzILowGhAShz/oupVQ==
BV_DVP_N_DRG8962b.pdf	jEEj47zbOM6xPSN1VBrCFA==
BV_DVP_B_DRG8962b.pdf	ONGHxrOJlufVqqHovwhvOA==