



## Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

**2023\_CBS\_11321 OMV\_2023101406 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Blauwstraat, 9032 Wondelgem - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 november 2023

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

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

### Juridisch kader

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

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

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

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

### Motivering

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

#### **WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer [REDACTED] met als contactadres [REDACTED] heeft een aanvraag (OMV\_2023101406) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juli 2023. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning en het rooien van een boom

- Adres: Blauwstraat, 9032 Wondelgem
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 461L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 augustus 2023. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 november 2023:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel bevindt zich langs de Blauwstraat (kant Spechtstraat) in Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit gekoppelde eengezinswoningen. Het perceel in kwestie is onbebouwd en deed tot voorheen dienst als tuinzone voor de woning Blauwstraat nr. 12. Op het perceel bevinden zich verschillende beplantingen en enkele bomen. Het perceel heeft een oppervlakte van 225 m<sup>2</sup>.

De huidige aanvraag betreft het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning type gesloten bebouwing. De bouwzone is perceelsbreed (7 m breed) voorzien en hanteert dezelfde voorbouwlijn als de rechter aanpalende woning. De voortuinstrook verkrijgt bijgevolg een min. voortuinstrook van 6,22 m diep. De bouwzone is 12 m diep zowel gelijkvloers als op de verdiepingen.

Er worden maximaal 3 volwaardige bouwlagen toegelaten onder de kroonlijst. De maximale kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 8 m en 11,50 m. De achtertuintrook verkrijgt een minimale diepte van 13,55 m.

Daarnaast wordt het rooien van een notelaar aangevraagd. De boom bevindt zich in de voortuinstrook nabij de rooilijn en de rechter perceelsgrens. De boom heeft een diameter van 25 cm. De boom zal hinder opleveren voor de nog op te richten woning.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (1966 WO 100)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### 3.1. Wyre

Gunstig advies van Wyre afgeleverd op 16 augustus 2023 onder ref. 25124987.

#### *Aansluitbaar Wyre*

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

### **3.2. Proximus**

**Gunstig advies van PROXIMUS afgeleverd op 17 augustus 2023:**

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

### **3.3. Farys**

**Gunstig advies van FARYS afgeleverd op 12 september 2023 onder ref. VK-23-1012:**

#### **Drinkwater**

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning en het rooien van een boom.

Het perceel (voor een eengezinswoning) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

#### **Riolering**

##### Algemeen

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

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

##### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt

gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- \* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- \* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- \* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- \* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- \* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

#### Specifieke bemerkingen op het dossier

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

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in verschillende loten. In de straat ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Voor het nieuwe lot (LOT A) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via [www.Waterinfo.be](http://www.Waterinfo.be). De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

#### Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig".

Voorwaarden:

- \* voor het nieuwe lot (LOT A) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.
- \* Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.

*\* De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

### **3.4. Fluvius System Operator**

**Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 21 augustus 2023 onder ref. 5000044487:**

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

*De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.*

*Afhankelijk van de gevraagde vermogens elektriciteit en gas kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen.*

*Na aanvraag van de aansluitingen gas en/of elektriciteit kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.*

#### Elektriciteit

*De woning is aansluitbaar op het bestaande distributienet (netspanning 3x230V / GEEN 400V), dit voor zover het gevraagde vermogen de gebruikte standaardwaarde niet overschrijdt (15,9 kVA op 3x230V). Indien het gevraagde vermogen deze waarde overschrijdt, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking noodzakelijk is. Deze netversterking kan dan ook aangerekend worden.*

#### Gas

*De woning is voor een standaard aansluitvermogen G (Qmax tot 6m<sup>3</sup>/h G4) aansluitbaar op het bestaande distributienet.*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000044487. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg 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.

#### **Gemeentelijk RUP**

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), **stedelijk woongebied**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

##### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van derde categorie (beheer: 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 braakliggend.

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

### **Droogte**

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

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar de inpandige garage, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

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

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).
- o De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 15 m<sup>2</sup>.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) 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.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden ([www.gent.be/bouwreglement](http://www.gent.be/bouwreglement)).

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

#### **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. 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.

#### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 augustus 2023 tot 22 september 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

#### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 1 lot voor een eengezinswoning type rijwoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Hierdoor zal de wachtgevel van de rechter aanpalende worden afgebouwd.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 12 m en een bouwbreedte van 7 m, wat resulteert in een bouwzone van 84 m<sup>2</sup>, is compact en maakt energiezuinig bouwen mogelijk. De voorschriften laten drie bouwlagen en een dak toe waardoor er eerder in de hoogte wordt gebouwd dan dat de footprint van de woning wordt uitgesmeerd. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel. De verkaveling is tevens conform het RUP Stedelijk wonen waarin reeds een zekere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is vervat. De bouwlijn die een voortuinstrook van min. 6,22 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 een terras van 30 m<sup>2</sup> aan te leggen in de achtertuin, alsook 30 m<sup>2</sup> aan (niet)overdekte constructies te plaatsen. Aangezien de tuinzone een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup> heeft, zou 2/3 van de tuinzone ingenomen mogen worden door constructies. Dit is niet wenselijk en zou tot een versnippering van de tuinzone kunnen leiden. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan overdekte constructies beperkt dient te worden tot maximaal 15 m<sup>2</sup> van de achtertuin. Bijkomend mag 20 % van de achtertuin verhard worden in functie van terrassen, zwembaden,... Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

Voor het overige wordt meegegeven dat de notelaar in de voortuin niet gerooid mag worden. Het betreft een notelaar met een mooie opgaande kroon en een hoge ecologische waarde. Er is een afstand van ca. 5 m van de stam van de boom tot de geplande bouwzone waardoor het behoud van de boom het bouwen van een woning niet hypothekeert. Alsook zou er nog voldoende breedte moeten zijn om een eventuele oprit te voorzien. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het ontwerpen van de woning.

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\_2023101406\_voorschriften verkaveling.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023101406 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 eengezinswoning en het rooien van een boom aan [REDACTED] gelegen te Blauwstraat, 9032 Wondelgem

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:

#### 2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

##### **2.1.1 Voortuinstrook en achtertuintrook: verharding**

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie 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.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achtertuintrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

##### **2.1.4 Achtertuintrook: constructies**

Voor de achtertuintrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 15 m<sup>2</sup>.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 12 september 2023, met kenmerk VK-23-1012) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 21 augustus 2023, met kenmerk 5000044487) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 17 augustus 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (16 augustus 2023 met kenmerk ref. 25124987-) moeten strikt nageleefd worden.

**Boom:**

De notelaar dient behouden te worden.

**Openbaar domein:**

De aanleg van de eventuele oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

**De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.**

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

**Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:**

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

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**Huisnummering:**

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

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

#### **Schade 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 Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de 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 de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://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 verhuuring 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 stilzweigend 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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) 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.

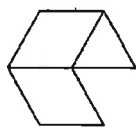


Elektronisch ondertekend op  
23/11/2023 om 15:44:36 (GMT+01:00)  
door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester, bij delegatie  
(zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op  
23/11/2023 15:23:36 (GMT+01:00) door  
Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit,  
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023\_CBS\_11321 - OMV\_2023101406 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een  
perceel bestemd voor een eengezinswoning en het rooien van een boom - met openbaar  
onderzoek - Blauwstraat, 9032 Wondelgem - Vergunning



## Kavels en voorschriften

### 1. Gebouw

#### 1.1. Oppervlakte

##### Toelichting

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

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

#### 1.2. Volume

##### Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

##### Voorschrift

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn 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 (max. 50% van de vloeroppervlakte van hetzelfde niveau).

##### Voorschrift

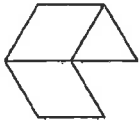
De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8m en de nokhoogte bedraagt maximaal 11,50m.

De dakhelling is begrepen tussen 0° en 55°.

Wordt het gebouw voorzien van een plat dak is er nog een teruggetrokken dakverdiep mogelijk boven de kroonlijst.

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.





### 1.3. Nokhoogte

#### **Toelichting**

Is van toepassing bij volledig zadeldak of deels zadeldak/plat dak.

#### **Voorschrift**

Indien er geopteerd wordt voor een volledig zadeldak of deels zadeldak en deels plat dak ( plat dak is ondergeschikt aan het zadeldak ) is de nokhoogte maximaal 11,50 m en ligt de helling tussen 0° en 50°. Het zadeldak is met de hellende vlakken naar de voor- en achtergevel.

Indien het gebouw wordt opgericht met een plat dak is de maximum hoogte 11m ( = teruggetrokken dakverdiep en dit dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m )

### 1.4. Kroonlijsthoogte

#### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

#### **Voorschrift**

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

### 1.5. Dakuitvoering

#### **Toelichting**

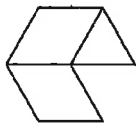
Dit hoeft geen toelichting.

#### **Voorschrift**

De dakhelling is tussen 0° en 55°. De dakvorm is vrij, maar inpasbaar in de omgeving. Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot de helft van de gevelbreedte).





#### 1.6. Type gebouw

##### **Toelichting**

Er wordt rekening gehouden met de aanpalende bebouwing en het type bebouwing dat voorkomt in de straat.

##### **Voorschrift**

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is gesloten bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

#### 1.7. Materiaalgebruik

##### **Toelichting**

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. 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. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

##### **Voorschrift**

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.

#### 1.8. Inplanting

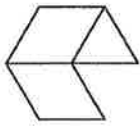
##### **Toelichting**

Van de bouwzone voor het hoofgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

##### **Voorschrift**

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan. De beschikbare bouwzone mag voor maximaal bebouwd worden. De voorbouwlijn is een verplichte voorbouwlijn. De volledige bouwbreedte van 7m dient benut te worden





#### 1.9. Aantal bouwlagen

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

Er zijn maximaal drie volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend vlak wordt evenwel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag.

#### 1.10. Ondergronds gedeelte

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

Ondergrondse garages worden niet toegestaan, Een kelder wordt wel toegelaten.

#### 1.11. Uitbouw (veranda, carport)

**Toelichting**

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

**Voorschrift**

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

#### 1.12. Terrassen

**Toelichting**

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

**Voorschrift**

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten.

#### 1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

**Toelichting**

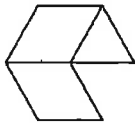
Dit hoeft geen toelichting

**Voorschrift**

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.



**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**



**Claeyssens  
& Couckuyt**  
EXPERTS

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie 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.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achteruinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

**1.14. Andere voorschriften voor het gebouw**

**Toelichting**

Niet van toepassing

**Voorschrift**

Niet van toepassing

**2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

**2.1.1. Voortuinstrook en achteruinstrook: verharding**

**Toelichting**

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

**Voorschrift**

~~Voortuinstrook:~~

~~Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden en deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen.~~

~~Achteruinstrook:~~

~~In de tuinzone mag enkel een terras worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>. Dit terras mag bestaan uit waterdicht materiaal mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.~~

**2.1.2. Voortuinstrook en achteruinstrook: groenaanleg**

**Toelichting**

Een normale tuinrichting horende bij een ééngzinswoning is hier toegelaten.

**Voorschrift**

Zowel voortuinstrook als achteruinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,... )

**2.1.3. Voortuinstrook: constructies**

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

**2.1.4. Achteruinstrook: constructies**

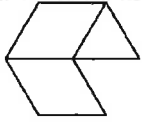
**Toelichting**

**Voorschrift**

De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 15 m<sup>2</sup>.



ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)



**Claeyssens  
& Couckuyt**  
EXPERTS

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. mogelijk constructies in de achtertuinzone toe te laten.

#### 2.1.5. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

##### Toelichting

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

#### 2.1.6. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

##### Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

#### 2.1.7. Andere voorschriften voor de tuinzones

##### Toelichting

Niet van toepassing

~~Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwenk vijver, een tuinberging en/of serre met een gezamenlijke totale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 2,50m.~~

##### Voorschrift

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achtertuintrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen, betonplaten en sierhekkens.

##### Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

##### Voorschrift

Niet van toepassing

### Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023101406

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_G_B_gabariet A.pdf	w8NUMRXHxdUpTPKWgeTnjA==
VA_L_B_N_legende.pdf	MGbUPivt3gNezlri2xEVGg==
VA_T_B_terreinprofiel A.pdf	dL4MvuM9W/gBZhN2i0S82A==
VA_VP_B_plan bestaande toestand.pdf	RsbWZUMkWqHqfLWWodu6g==
VA_VP_N_plan nieuwe toestand.pdf	8v57214omktj9QvC9Xpxng==
SH_B_bestaaende toestand.pdf	FOIMPA5VkhPGiW+PUptKHA==
SH_N_plan nieuwe toestand.pdf	p4q0IA4Jeg+jkwEvpfFRvA==