



---

**2024\_CBS\_06905 OMV\_2024036051 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Anemoonstraat, 9030 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteuw

**Juridisch kader**

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

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57  
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Murat Bagseven met als contactadres Mispelbilk 4, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024036051) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 3 bomen

- Adres: Anemoonstraat 2, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 460G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2024:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen' op de hoek van de Anemoonstraat en de Paul van Tieghemlaan in Mariakerke. Deze uitgesproken woonomgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. Het perceel uit de aanvraag is bebouwd met een verouderde vrijstaande woning die wordt gesloopt.

Met de aanvraag wordt het terrein opgedeeld in 3 loten, waarvan twee loten (loten 2 en 3) voor halfopen bebouwing en 1 lot voor een vrijstaande woning (lot 1). Lot 1 is 679,38 m<sup>2</sup>, lot 2 is 347,1 m<sup>2</sup> en lot 3 is 292,56 m<sup>2</sup> groot. De halfopen woningen hebben een bouwzone van 6,8 m breed en 11 m diep. De bouwzone van de vrijstaande woning is 10 m breed en 10 m diep. Er mag twee bouwlagen hoog gebouwd worden. De woningen worden ingeplant op 5 m afstand van de rooilijn. Elke perceel heeft in de zijtuinstrook een zone waar een carport kan gebouwd worden.

Elke woning beschikt over een achtertuin. In deze achtertuin wordt een terras toegestaan van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van 4 m<sup>2</sup>.

Voor het verwezenlijken van de verkaveling moeten 3 bomen geroid worden, waaronder een es, een appelboom en een ficus.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/06/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1970 MA 69)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 april 2024 onder ref. 5000065111:  
*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*Deze 3 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen E (17,3kVA) aansluitbaar aan openbaar domein.*

*Voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest dient wel aan de financiële voorwaarden worden voldaan. Hiervoor werd een offerte opgeladen in het omgevingsloket.*

*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: 5000065111. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van vergunningen@farys.be** afgeleverd op 6 mei 2024 onder ref. VK-24-414:

*Drinkwater*

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 3 bomen. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*De 3 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

**Gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 26 april 2024:

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

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

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

**Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 april 2024 onder ref. 25146831:  
**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 apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

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

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving..

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

##### ***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.

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

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

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

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 april 2024 tot en met 15 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- Het openbaar onderzoek werd onvoldoende zichtbaar aangebracht.
- Het bouwen van drie huizen op één stuk grond zal een negatieve invloed hebben op de verkoopprijs van de villagronden.
- Drie woningen zullen ook niet een gunstig effect hebben op verharding/waterhuishouding.
- De verkaveling is een schaalbreuk en stijlbreuk met de omgeving.
- De verkaveling heeft een negatieve impact op het groene karakter van de omgeving.
- De verkaveling heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit van de aanpalenden op vlak van inzicht en mobiliteit.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

- Uit de foto's die werden aangeleverd blijkt dat de affiche op de correcte manier, aan het openbaar domein werd opgehangen.
- Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.
- De bouwzones zijn voor elke woning als compact te beschouwen en geven blijk van zuinig ruimtegebruik. Elk perceel beschikt over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin. In de voorschriften wordt het aandeel verharding en bebouwing in deze tuinzones beperkt, waardoor het groene karakter van de omgeving wordt behouden. De maximale bezettingsgraad voor elk perceel is in verhouding, er wordt bij elk perceel een voldoende grote onverharde en groene tuinzone voorzien, waar voldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater.
- Elke woning kan twee bouwlagen hoog gebouwd worden, deze bouwhoogte wordt gangbaar toegepast en kan ook in de omgeving veelvuldig teruggevonden worden. In

principe is de stedelijke basisschaal 3 volwaardige bouwlagen. 3 volwaardige bouwlagen zou hier evenwel voor een stijlbreuk zorgen en ruimtelijk niet inpasbaar zijn. De voorgestelde bouwhoogte van de verkaveling is dat wel.

- Er moeten drie hoogstammige bomen gerooid worden. De te rooien bomen bevinden zich in de bouwzones van de woningen. Er is evenwel voldoende rekening gehouden met de bestaande straatbomen voor de opritten naar de carports. De inplanting van de vrijstaande woning houdt ook rekening met waardevolle bomenrij langs de Paul van Tieghemlaan en de eik langs de Anemoonstraat.
- De bouwzones bevinden zich op voldoende afstand van de aanpalende percelen. Alle percelen beschikken ook over voldoende grote tuinen. Op vlak van inkijk wordt dan ook geen negatieve impact verwacht. Er wordt bij elk lot ruimte voorzien voor een carport, waardoor het parkeren op eigen terrein kan opgevangen worden. Hierdoor zal het openbaar domein niet bezwaard worden.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het opdelen van het perceel met een oppervlakte van 1315 m<sup>2</sup> in 3 loten voor grondgebonden eengezinswoningen, is ruimtelijk te verantwoorden. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijk gebied. De loten liggen in Mariakerke in de groeistad binnen het stedelijk gebied. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het te verkavelen perceel leent zich ruimtelijk perfect voor de bouw van een 3 woningen. Gezien de ligging in de groeistad volgens Ruimte voor Gent kan deze verdichting onder de vorm van eengezinswoningen stedenbouwkundig worden verantwoord. Voorliggende aanvraag voorziet in een dichtheid van bijna 23 woningen per ha en ligt hiermee net iets onder de na te streven minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare. Aangezien dit echter een hoekperceel betreft met een onregelmatige vorm, is een opdeling in meer dan 3 loten hier niet haalbaar.

Er wordt opgemerkt dat woondichtheid binnen de context van het structuurplan niet moet bekeken worden op niveau van het project maar rekening houdend met de ruimere omgeving. Door de aanwezigheid van een groot aantal kavels met open bebouwing in de onmiddellijke omgeving zal de woningdichtheid binnen deze omgeving gevoelig lager liggen dan het minimale streefdoel van het RSV. Er kan dan ook gesteld worden dat deze beperkte verdichting geen negatieve impact zal hebben op het residentiële karakter van deze omgeving.

Het samenvoegen van percelen voor de bouw van 1 grotere woning is niet te verantwoorden binnen het stedelijk gebied waar een acute nood is aan bijkomende eengezinswoningen. Dit wordt toegevoegd aan de voorschriften.

Met de voorgestelde bouwbreedtes, bouwdieptes en bouwhoogtes worden voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen voorzien. De bouwzones zijn voor elke woning als compact te beschouwen en geven blijk van zuinig ruimtegebruik. Elk perceel beschikt over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin. In de voorschriften wordt het aandeel verharding en bebouwing in deze tuinzones beperkt, waardoor het groene karakter van de omgeving wordt behouden. De maximale bezettingsgraad voor elk perceel is in verhouding, er wordt bij elk perceel een voldoende grote onverharde en groene tuinzone voorzien, waar voldoende ruimte is voor

infiltratie van hemelwater. Elke woning kan voorzien worden van een carport, waardoor het parkeren op eigen terrein kan opgevangen worden.

Er moeten drie hoogstammige bomen gerooid worden. De te rooien bomen bevinden zich in de bouwzones van de woningen. Er is evenwel voldoende rekening gehouden met de bestaande straatbomen voor de opritten naar de carports. De inplanting van de vrijstaande woning houdt ook rekening met waardevolle bomenrij langs de Paul van Tieghemlaan en de eik langs de Anemoonstraat.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

## **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\_2024036051 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2024036051 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 grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 3 bomen aan de heer Murat Bagseven gelegen te Anemoonstraat 2, 9030 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 door de volgende voorschriften:

- Het samenvoegen van loten is niet mogelijk;
- Minstens een deel van de woning moet oer twee bouwlagen beschikken.
- De woningen mogen afgewerkt worden met een plat dak of met een hellend dak met een maximale dakhelling van 45°.
- Z5 moet, met uitzondering van een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>, vrij blijven van verdere bebouwing of verharding.
- In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk met een maximum van 30 % van de voortuinstrook.
- Z4 mag verhard worden met terrassen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.
- Afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegestaan.

##### Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 19 april 2024 onder ref. 5000065111, moeten strikt nageleefd worden.

##### Openbaar domein

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

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

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. 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 rioleringssysteem (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.

### Sloop

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **Artikel 3:**

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

#### LAST 1 – Aanleg riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering aan te leggen. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

#### TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

#### TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur

- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

#### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

#### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

#### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

#### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

## VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

## AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

## AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

## OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-buitplannen>

#### LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

#### **Artikel 4:**

**De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:**

#### **WAARBORGEN**

##### **Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

*Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakke. Dit model van borgakke kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

*Optie starting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_2024024009**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

**Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.**

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

*"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."*

**Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen**

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

**Artikel 5:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### **Openbaar domein:**

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

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

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

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

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](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 verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_06905 - OMV\_2024036051 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Anemoonstraat, 9030 Gent - Vergunning



# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Opsplitsing van 1 kadastraal perceel met een oppervlakte van 1319,04m <sup>2</sup> die niet vallen binnen een bestaande verkaveling in verschillende bouwloten.	Het totale perceel wordt opgedeeld in 3 afzonderlijke bouwloten waarvan Lot 1: 679,38m <sup>2</sup> Lot 2: 347,10m <sup>2</sup> Lot 3: 292,56m <sup>2</sup>
Het residentiële karakter heeft geen rechtstreeks aanleiding tot enkel vrijstaande woningen. Koppel- of gesloten bebouwing kunnen een zelfde residentiële karakter hebben. Het residentiële karakter heeft meer te maken met het bouwvolume en de groene onbebouwde zones in de verkaveling. Met een betere benutting van de ruimte bestemd voor wonen in Vlaanderen voor ogen is het aangewezen om naar een verdichting van de bebouwing te streven.	De verkaveling voorziet 2 loten voor HOB bebouwing en 1 lot voor open bebouwing.  <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red;">Het samenvoegen van loten is niet mogelijk</div>
Door het perceel duidelijk te verdelen in zones met specifieke voorschriften kan er harmonie worden opgelegd tussen de verschillende loten. Naast opdeling van het perceel in loten die eigendom grenzen vastlegt worden zones aangeduid die specifiek gebruik ervan bepaald.	Zone Z1: Zone bebouwing Zone Z2: Zone bijgebouwen (carport) Zone Z3: Zone voortuinstrook Zone Z4: Zone terrassen Zone Z5: Zone voor tuinen

### 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

#### 2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

##### 2.1.1. Inplanting

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
Om maximale private tuinzone te creëren wordt de voortuinstrook beperkt tot het minimum.	Voor <u>lot 1,2 &amp; 3</u> wordt een voortuinstrook voorzien van 5,0m (Zone Z3). Vrije voortuinstrook is van toepassing aan alle zijde die grenzen aan openbaar domein, dit voor Anemoonstraat als voor Paul Van Tieghemlaan.
Het verdichten van wonen op kavels heeft gevolg dat we gaan bouwen op kleinere percelen. Kleine kavels hebben ook geen brede doorgangen nodig waarbij de zijdelinkse vrije afstand tussen kavels beperkt kan blijven. De afstand moet wel voldoende zijn om privacy te garanderen.	Lot 1: Hoekperceel voor open bebouwing met zijdelinkse vrije bouwstrook van 3m. Lot 2: HOB met zijdelinkse vrije bouwstrook van 3m. Lot 3: HOB met zijdelinkse vrije bouwstrook van 4m.

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Minstens een deel van de woning moet over twee bouwlagen beschikken.

## 2.1.2. Bouwvolume en oppervlakte

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
Zonebepaling voor bebouwing.	Zone Z1 op verkavelingsplan duid de maximale bouwzone aan.
De schaal van gebouwen moet beperkt blijven in hoogte. Hoogbouw is niet aangewezen in residentiële omgeving. Een standaard woonwijk worden 2 bouwlagen met dak als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd	De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bovengrondse bouwlagen. - De maximale kroonlijsthoogte van de 2 <sup>de</sup> bouwlaag bedraagt 6,5m. - De maximale kroonlijsthoogte van gelijkvloerse bouw bedraagt 3,5m.
Een minimale oppervlakte van een woning bepaald de woonkwaliteit, dit in combinatie met voldoende vrije ruimte rond de woning. De verdichting van het wonen brengt automatisch met zich mee dat de bezettingsgraad van het perceel vergroot. De maximale bezetting wordt bepaald op basis van minimale vrije buitenruimtes en maximale bouwdiepte. De densiteit kan hierdoor verschillen tussen verschillende loten afhankelijk van hun vorm en oppervlakte.	- Voor de <u>lot 1</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping bepaald op 10,0m - Voor <u>lot 2&amp;3</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers bepaald op 11,0m
Door de ondiepe percelen is de bouwdiepte beperkt in functie van een behoud van kwalitatieve achtertuin. Om een minimale woonkwaliteit te garanderen zijn voldoende bewoonbare oppervlaktes verzekerd worden. Te smalle woningen in combinatie met ondiepe woningen is niet aangewezen.	Voor HOB woningen wordt een bouwbreedte van 6,80m opgelegd. Voor de open bebouwing wordt een maximale bouwbreedte van 10,0m opgelegd.
Harmonie en samenhang worden mede bepaald door de verbinding tussen de verschillende loten. Door verplichte aansluiting tussen burens naar vorm zal ongeacht keuze van materiaal of stijl een samenhang ontstaan.	De HOB woningen van lot 1 & 2 moeten 100% aansluiten met hun profiel. Dit zowel in bouwhoogte als bouwdiepte. Het lot waarop eerst gebouwd zal worden bepaald het profiel van de woning.

De woningen mogen afgewerkt worden met een plat dak of met een hellend dak met een maximale dakhelling van 45°.

## 2.1.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het ontwerp dient een goede architectuur te garanderen. Hiertoe wordt een zekere vrijheid gelaten wat de keuze van de materialen betreft.	Materialen: kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen worden dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Alle blinkende, helgekleurde en minderwaardige materialen zijn verboden.

## 2. VOORSCHRIFTEN VOOR BIJGEBOUWEN

### 2.1. Inplanting

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Zonebepaling voor bijgebouwen.	Zone Z2 op verkavelingsplan duid de maximale bouwzone aan voor het oprichten van bijgebouw.
Vermits in de kleine kavels geen garage als vrijstaand bijgebouw mogelijk is wordt de mogelijkheid gegeven een overdekking te voorzien voor wagen.	In de zijdelinkse vrije bouwstrook is het toegestaan om een carport te plaatsen. Mits deze aan open blijft aan de vrije niet aangebouwde zijden. Voor lot 1 & 2 wordt de carport gekoppeld voorzien waarbij de dakrandhoogte bepaald wordt door de eerst bouwende. Voor lot 3 behoud de carport een afstand van 1,0m van de perceelgrens. Oppervlakte carport wordt beperkt tot 18m <sup>2</sup>
Om de hoeveelheid verharding onder de vorm van oprit te beperken wordt carport maximaal voorzien aan voorzijde van het perceel	De voorzijde van de op te richten carport in de zijdelinkse bouwstrook wordt gelijk genomen aan de voorbouwlijn van de woning. Deze is gelegen op 5m van het openbaar domein.

### 2.2. Verschijningsvorm

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De bijgebouwen (carport) moeten worden opgericht in kwalitatieve materialen zodanig dat zij een visueel geheel vormen met het hoofdgebouw. Hiertoe wordt een zekere vrijheid gelaten wat de keuze van de materialen betreft.	Materialen: kleur en aard der gebuikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen worden dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Alle blinkende, helgekleurde en minderwaardige materialen zijn verboden.

## 3. NIET BEBOUWDE GEDEELTE

### 3.1. Zonering

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Aan de tuinzijde van de woningen worden terrassen mogelijk gemaakt, door beperkte bouwdiepte van de percelen is het belangrijk dat deze terrassen beperkt blijven van omvang en afgestemd worden op de aangrenzende percelen. De ruime ingekleurde zone Z4 op het plan wordt beperkt in oppervlakte zodat in functie van het ontwerp de positie van verharding kan gekozen worden.	Elke woning heeft het recht om achter hoofdgebouw en bijgebouw een terrasverharding aan te leggen. Deze verharding wordt beperkt tot een diepte van 3,0m achter de woning of in de zijdelinkse vrije bouwstrook (Zone Z4). Deze verharding wordt beperkt tot max. 40m <sup>2</sup> .
De straatzijde Anemoonstraat en Paul Van Tieghemlaan is een dreef met veel groen waar de woningen opgericht worden op een	De woning van <u>lot 1 t.e.m. 3</u> hebben een voortuin van 5,0m. Deze voortuin wordt maximaal aangelegd in het groen waarbij enkel

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

bepaalde afstand van de straat zodat een voortuin behouden blijft. De loten 1 t.e.m. 3 worden voorzien van een voortuinstrook. (Zone Z3)	schrikt noodzakelijke verharding wordt toegestaan voor toegang tot het gebouw en eventuele carport.
Naast en achter de woningen blijven de reurruimtes open als onbebouwde zones. In deze zones worden geen vaste constructies toegestaan en wordt er gestreefd naar maximale groeninvulling (Zone Z5)	In de tuinzone Z5 is het toegestaan een tuin aan te leggen met beplanting en gras. Kleine houten tuinbergingen tot 4m <sup>2</sup> worden toegestaan als deze minimaal op 1m van de perceelsgrenzen wordt ingepland en buiten de 5m vrije bouwstrook valt aan zijde Paul Van Tieghemlaan.

Z5 moet, met uitzondering van een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>, vrij blijven van verdere bebouwing of verharding.

### 3.2. Verharding

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Hierdoor dient de verharding beperkt te worden. De verharding worden beperkt tot het hoogst nodige.	In de voortuinstrook mag enkel het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend verhard worden en dit met een maximum van 40% van de voortuinstrook. Deze verharding is van die aard dat deze waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding in de bodem. De rest van de voortuin wordt maximaal aangelegd in het groen.
	In de zijtuin is beperkte verharding toegestaan voor plaatsen van wagen of fietsen indien er geen carport wordt voorzien. Deze verharding is van die aard dat deze waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding in de bodem. De zone voor deze verharding wordt beperkt tot zone Z2 voor bijgebouwen.
	Zone Z4 voor terrassen mag 100% verhard worden met niet waterdoorlatende verharding. Deze verharding moet afwateren naar de tuinzone en mag niet afwateren in goten.

In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk met een maximum van 30 % van de voortuinstrook.

Z4 mag verhard worden met terrassen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Afsluitingen en tuinornamenten

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Voor het groene open karakter van de verkaveling te garanderen worden levendige hagen als afsluiting genomen als standaard. Gesloten structuren zoals tuinmuren of panelen zijn niet aangewezen. In de voortuin wordt een openheid nagestreefd zodat de woningen zichtbaar blijven vanaf de straatzijde.	In de voortuinstrook zijn geen vaste constructies als afsluiting toegestaan de eventuele levende hagen hebben een maximale hoogte van 1,20m. Dit geldt voor de voorbouwstrook aan zijde Anemoonstraat, toegangzijde van de percelen.



# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	Tussen de terrassen van <u>lot 1, 2 &amp; 3</u> mag een massieve gesloten afscheiding worden voorzien. Deze afscheiding heeft maximale hoogte van 2m.
Om privacy redenen zijn naar de geburen toe hogere afsluitingen mogelijk. Vermits de achtertuin van de woningen eveneens aansluit aan openbaar domein wordt ook aan achterzijde hogere afsluitingen toegestaan dan standaard voorzien in voorbouwstoken.	Op de zijdelinkse perceelgrens in tuinzone en achterste perceelsgrens grenzend aan Paul Van Tieghemlaan mogen voorzien worden van een afsluiting met een maximale hoogte van 2,0m. <del>Deze afsluiting is een open structuur die afgeschermd kan worden door een levende haag.</del> Massieve gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan.

Afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegestaan.

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024036051**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
VA_VP_B_1.pdf	QBzc1lzxMdrH2gN82DDwqg==
VA_VP_N_1.pdf	DvXkxjkG9zOuyNLfduUOgg==
VA_T_N_1.pdf	hyjWUFyQu25ZOhgg!QQ5DA==
VA_T_B_1.pdf	3NQYcGJnNTYBsMstQwBxFw==
VA_L_N_1.pdf	Q23Bdhih5hzR1ZfrDzRvvg==
BA_Woning_I_N_1.pdf	Uagt/CznKNXcYjfp4K8IWA==
BA_Woning_I_B_1.pdf	faZ6K5IMa15iNAdIAqc2Hg==