



---

**2024\_CBS\_10767 OMV\_2024054094 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Koningsdonkstraat, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 november 2024

**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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Florizoone Consulting BV met als contactadres Roskamstraat 109, 9820 Merelbeke heeft een aanvraag (OMV\_2024054094) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen
- Adres: Koningsdonkstraat 106, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 481D, 493D en 495C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 oktober 2024:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 4 loten langs de Koningsdonkstraat in Gentbrugge. In de omgeving staan enerzijds vrijstaande woningen en anderzijds halfopen en gesloten eengezinswoningen. Het perceel is op vandaag bebouwd met een voormalige hoeve en schuur. Aan de rechterzijde bevindt zich een gracht.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het terrein wordt opgesplitst in 4 loten voor 4 halfopen woningen. Lot 1 is 506,65 m<sup>2</sup>, lot 2 is 629,14 m<sup>2</sup>, lot 3 is 526,22 m<sup>2</sup> en lot 4 is 506,48 m<sup>2</sup> groot. De bouwzones zijn 15 m diep en liggen op 3 m van de linker perceelsgrens, op min. 5,60 m van de rechter perceelsgrens en op 5 m van de rooilijn. Er worden maximaal 2 bouwlagen met een hellend of plat dak toegelaten.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/11/1962 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van bijgebouw. (1962 GB 65/11)
- Op 28/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor onderhouds- en aanpassingswerken aan bestaande stalling. (1965 GB 041 (KW))
- Op 06/06/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een perceelsafsluiting (voorstel tot regularisatie). (2001/20063)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 26 augustus 2024 onder ref. VK-24-855:

#### Drinkwater

*Deze adviesvraag betreft het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen.*

*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 4 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Koningsdonkstraat.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

### Riolering

*Bijkomende info: betreft een verkavelingsaanvraag voor de opsplitsing van een perceel in 4 loten. In de periode van 2018 tot 2021 werd hier een rioleringsproject uitgevoerd waarbij 1 aansluiting werd voorzien voor de bestaande woning.*

*Voor één van de vier nieuwe loten dient de bestaande aansluiting hergebruikt te worden. Voor de andere drie nieuwe loten is voor elk lot een nieuwe aansluiting noodzakelijk. De DWA-aansluitingen dienen respectievelijk aangesloten te worden op de DWA-riolering, de RWA aansluitingen dienen respectievelijk aangesloten te worden op de gracht.*

*Daar er vier loten worden voorzien zal voor hun ontsluiting de gracht plaatselijk moeten ingebuisd worden ter hoogte van de nieuw te plaatsen opritten.*

*De inbuizing van de bestaande recente gracht zal samen met de rioolaansluitingen en de aanleg van de opritten dienen uitgevoerd te worden a.d.h.v. een goedgekeurd technisch dossier. Dit technisch dossier moet ingediend worden bij dienst DWBW van de stad Gent.*

### **3.2. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 september 2024 onder ref. 5000075053:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma Florizoone consulting werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

### **3.3. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. MS 619022:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :*

- \* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- \* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- \* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- \* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

### 3.4. Wyre

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. 25158850:

*Netuitbreiding Wyre*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*\* Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*

*\* Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), in het deelgebied Gentbrugse Meersen – Damvallei (6B), en is bestemd als **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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

De oppervlakte verharding in de zij- en achtertuin wordt in de verkavelingsvoorschriften beperkt tot 20%. Voor loten 1 tot 4 komt dit op respectievelijk 58 m<sup>2</sup>, 91,40 m<sup>2</sup>, 70,80 m<sup>2</sup> en 64,60 m<sup>2</sup> verharding.

Los van deze verharding mag er ook nog een zwembad of vijver aangelegd worden van 40 m<sup>2</sup>, wat de verhardingsbalans in zij- en achtertuin brengt op 98 m<sup>2</sup>, 131,40 m<sup>2</sup>, 110,80 m<sup>2</sup> en 104,60 m<sup>2</sup>. Dit is eerder veel bij een eengezinswoning en moet aangepast worden. Dit wordt opgelegd als **voorwaarde**.

**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 situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van derde categorie in het beheer van Stad Gent. Loten 2, 3 en 4 grenzen achteraan aan de Grietgracht. Deze gracht is zowel opwaarts

als afwaarts verbonden met de Rietgracht en vervult een hydraulische functie.

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).
- ter hoogte van de gracht aan de rechterzijde van het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

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

Oud geklasseerde waterlopen worden geacht eigendom te zijn van de VMM. De aangelanden of de eigenaars van de aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het beheer. Er zullen geen constructies geplaatst mogen worden in de 5-meter zone langs de gracht. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**.

#### **Overstromingen**

Ter hoogte van de gracht aan de rechterzijde is het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

### **6. NATUURTOETS**

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

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

Op het perceel ten noorden van de bestaande gebouwen staat een hoogstammige fruitboom die niet op de plannen werd opgenomen, maar waarvan het rooien mogelijk vergunningsplichtig is. Aangezien de kroonprojectie buiten de geplande bouwzone is voorzien kan deze wel behouden blijven. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**.

## **7. 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.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

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

#### Perceelsgrens:

De bezwaarindieners merken op dat de perceelsgrens van de aangevraagde verkaveling niet overeenkomt met de perceelsgrens van de achterliggende verkaveling (1992 GB 090/00).

Het lijkt de bezwaarindieners belangrijk om deze grenzen eerst goed uit te zetten, voordat de nieuwe verkaveling goedgekeurd wordt. Deze grens heeft invloed op lot 1 en 2, en mogelijk ook op de bouwzone van lot 1, aangezien deze 3 meter van de perceelsgrens dient te liggen.

#### Verharding:

De bezwaarindieners zouden graag meer informatie ontvangen over de verharding die als uitbreiding wordt beschouwd. De bezwaarindiener vraagt zich af hoe men aan het getal 557 m<sup>2</sup> komt.

#### Bufferzone:

De bezwaarindieners zien de benodigde bufferzone (volgens de berekening 45 m<sup>2</sup>) niet aangeduid op een plan.

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

#### Perceelsgrens:

De grenzen van deze nieuwe verkaveling zijn gebaseerd op de bestaande perceelsgrenzen. In de loop der jaren moeten de perceelsgrenzen rechtgetrokken zijn. De verkaveling uit 1992 werd hier niet op aangepast en is nog steeds geldig. De grens van de nieuwe verkaveling zal moeten aansluiten op de bestaande verkaveling.

#### Verharding:

Het is onduidelijk wat de bezwaarindieners bedoelen met de verharding die als uitbreiding wordt beschouwd. Vermoedelijk bedoelen ze het getal dat ingevuld is als bijkomende verharding bij het onderdeel 'verordening hemelwater'.

Dit onderdeel van de vergunningsaanvraag werd niet correct ingevuld door de aanvrager. Dit is niet uit nalatigheid van de aanvrager, maar omdat de invulvelden niet voorzien zijn op een verkavelingsaanvraag. De hemelwaterverordening is niet van toepassing op deze verkavelingsaanvraag. Pas wanneer de vergunningsaanvragen voor de bouw van de woning worden ingediend, zal dat project correct moeten worden afgetoetst aan de verordening.

#### Bufferzone:

Het is onduidelijk waarom de bezwaarindieners denken dat er een bufferzone aangelegd moet worden. Vermoedelijk bedoelen ze het getal van 44,56 m<sup>2</sup> dat ingevuld is als oppervlakte voor de infiltratievoorziening bij het onderdeel 'verordening hemelwater'.

Dit onderdeel van de vergunningsaanvraag werd niet correct ingevuld door de aanvrager. Dit is niet uit nalatigheid van de aanvrager, maar omdat de invulvelden niet voorzien zijn op een verkavelingsaanvraag. De hemelwaterverordening is niet van toepassing op deze verkavelingsaanvraag. Pas wanneer de vergunningsaanvragen voor de bouw van de woning worden ingediend, zal dat project correct moeten worden afgetoetst aan de verordening.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar vier loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan hoofdzakelijk halfopen en vrijstaande woningen met gelijkaardige afmetingen. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De omvang van de bouwzone met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, wat resulteert in bouwzones van 116 m<sup>2</sup> tot 133 m<sup>2</sup>, is voldoende compact. De verkaveling laat toe om twee loten samen te voegen tot één lot voor een vrijstaande woning. De verkavelingsvoorschriften laten één tot twee bouwlagen met een hellend of plat dak toe. De bouwdiepte op de verdieping wordt niet gespecificeerd in de voorschriften.

De komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken, zoals deze van Gentbrugge, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent - geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past niet binnen deze visie. Omwille van deze reden wordt het voorschrift om twee loten samen te voegen geschrapt. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**.



Op deze locatie wensen kwalitatieve woningen voor gezinnen te realiseren. Dit is moeilijk te realiseren in een halfopen woning met één bouwlaag en een footprint zoals in de verkaveling voorgesteld. Daarom zal het verplicht zijn om minstens twee bouwlagen te bouwen. Twee bouwlagen met een dak komt regelmatig voor in de omgeving en is inpasbaar. Om rekening te houden met (toekomstige) bebouwing op de achter- en naastliggende ontwikkelingen zal de bouwdiepte op de verdieping maximum 12m mogen bedragen. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**.

In de aanvraag worden geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook. Hierdoor zal de zijtuinstrook een groene en open zijstrook worden, wat positief is. Verder laten de voorschriften toe dat 20% van de zij- en achtertuin verhard mag worden, dat er een niet-overdekte constructie zoals een zwembad van 40 m<sup>2</sup> gelegd kan worden en de bouw van een bijgebouw van maximaal 24 m<sup>2</sup> in de achtertuinstrook. Gezien de grootte van de tuinen is de oppervlakte van het bijgebouw te verantwoorden. Wanneer we de mogelijke oppervlakte-inname (verharding en bebouwing) per perceel bekijken komen we voor lot 1 op 53%, lot 2 op 46%, lot 3 op 52% en lot 4 op 52%.

Op percelen met een oppervlakte rond 500 m<sup>2</sup> mikken we op een maximale bezettingsgraad van maximum 50%, bij percelen rond 600 m<sup>2</sup> is dit 40%. Alle loten zitten met de voorgestelde voorschriften net boven dit percentage. Om een duidelijkere lijn te zetten zal de verharding (incl. niet-overdekte constructies) in de zij- en achtertuin beperkt moeten worden tot 80 m<sup>2</sup> per perceel. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**. Op die manier zal de terreinbezetting zakken voor de loten 1 tot 4 zakken naar respectievelijk 49%, 38%, 46% en 51%. Bij lot 4 zakt dit percentage niet veel omdat de bouwzone hier groter is dan bij de andere loten. Omdat de bouwzone hier onder een hoek zit door vorm van het perceel en hierdoor de bouw mogelijkheden mogelijks beperkt zijn, kunnen we akkoord gaan met dit percentage.

Er wordt terecht opgemerkt dat de aanpalende verkaveling deels over deze nieuwe verkaveling loopt. Omdat de aanpalende verkaveling, 1992 GB 090/00, nog geldig is, kan deze grens niet aangepast worden met deze verkaveling. De westelijke grens van de verkaveling zal dus moeten aansluiten op de bestaande verkaveling. Dit wordt aangepast via een **voorwaarde**.

Tenslotte zijn de verkavelingsvoorschriften voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit en dergelijke meer. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkaveling wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

## **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig**, de aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## **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\_2024054094 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2024054094 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 4 loten bestemd voor eengezinswoningen aan Florizoone Consulting bv gelegen te Koningsdonkstraat 106, 9050 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:**

- Het voorschrift "één of meerdere loten en/of delen ervan kunnen worden samengevoegd tot een open bebouwing" wordt geschrapt;
- Het voorschrift "de maximale bouwdiepte wordt vastgelegd op het verkavelingsplan" wordt aangepast naar "De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m zoals vastgelegd op plan en de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12 m";
- Het aantal bouwlagen wordt aangepast naar 2 bouwlagen en de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter;
- Bij lot 4 mag het bijgebouw ook in de zijtuinstrook tegen de woning gebouwd worden;
- Het voorschrift "Eventuele keermuurtjes dienen te worden aanvaard en gedoogd indien zij essentieel zijn om de helling van het terrein geordend op te vangen" wordt geschrapt;
- De opritten en inbuizingen dienen per twee loten gekoppeld te worden.
- De oppervlakte van de verhardingen in de zij- en achtertuin wordt beperkt tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.
- Er mogen geen constructies geplaatst worden in de 5-meter zone langs de gracht.
- De westelijke grens van de verkaveling moet aansluiten op de aanpalende verkaveling 1992 GB 090/00.

**Externe adviezen:**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 5 september 2024, met kenmerk 5000075053) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 juli 2024, met kenmerk MS 619022) moeten strikt nageleefd worden.

**Boom:**

Behoud van de hoogstammige fruitboom gesitueerd ten noorden van de bestaande gebouwen.

**Openbaar domein:**

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

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

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

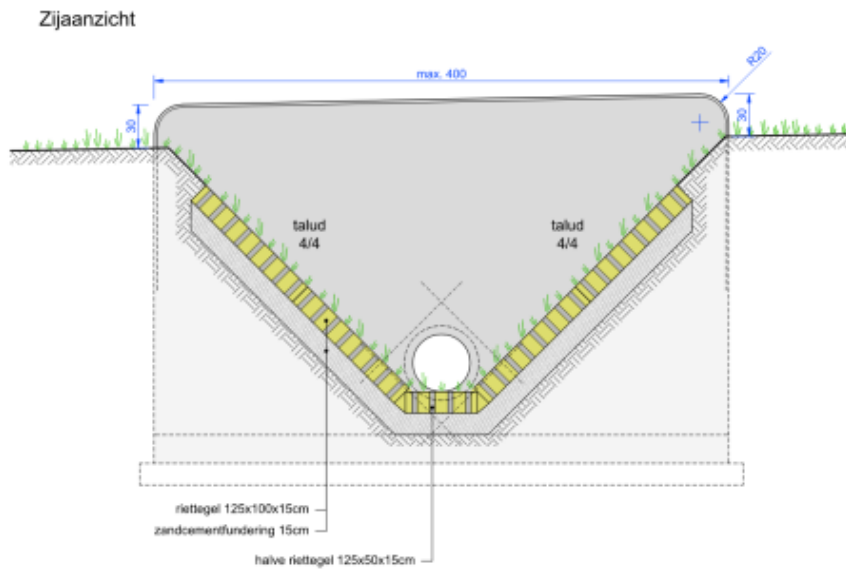
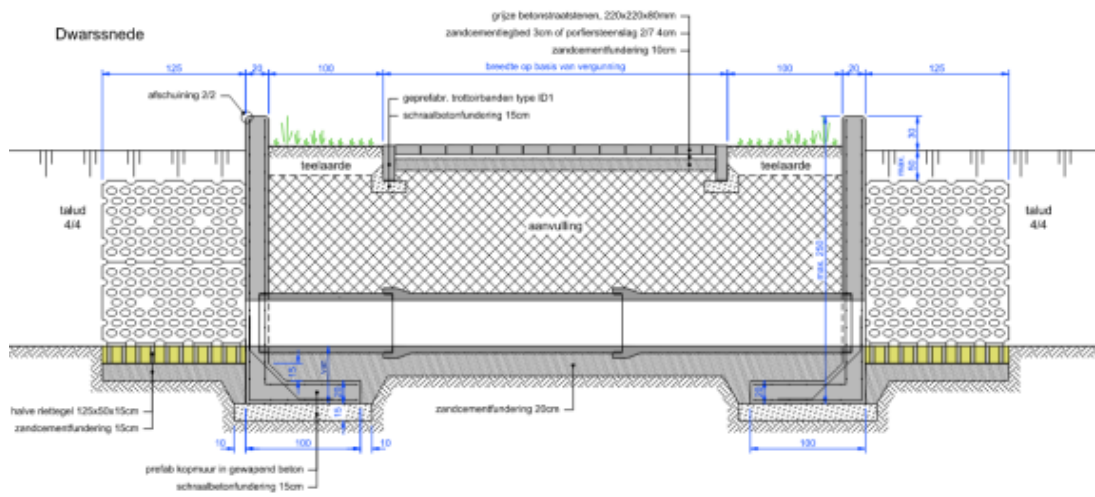
**De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.**

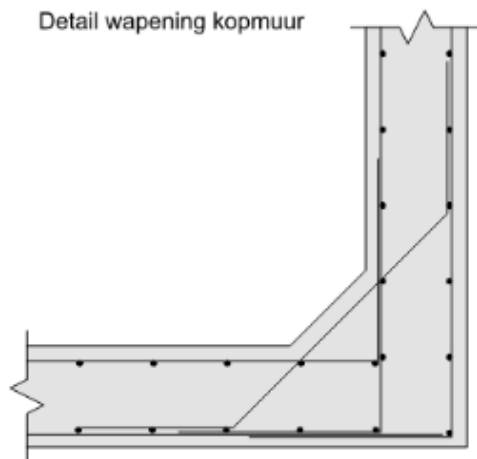
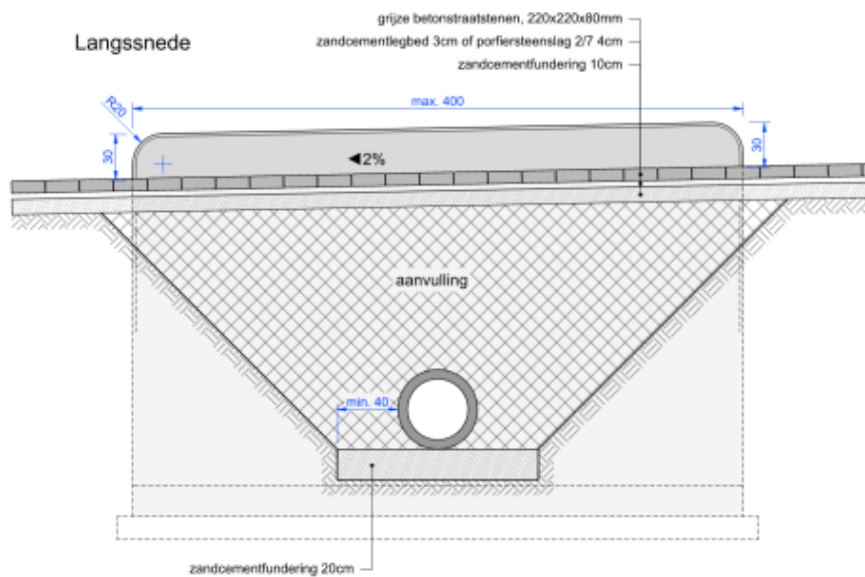
De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). **De opritten en inbuizingen dienen gekoppeld te worden.**

**Duiker(s):**

1. **De duikers zijn te koppelen** en worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van **max (6m oprit + 2m=) 8 meter, exclusief kopmuren.**
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen onverlet laat. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

PRINCIPETEKENING: OPRIT BOVEN GRACHT MET KOPMUREN EN TALUDVERSTEVIING





**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 rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

**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.  
Het herstel van de rijweg dient te gebeuren over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

**Eveneens dienen de voorziene duikers gebouwd te worden door -en op kosten van- de verkavelaar.**

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

#### TECHNISCH DOSSIER

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

In het advies van Farys is een aandachtspunt over de riolering opgenomen:

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen via [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). 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, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- 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 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.

Enmaal 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.

#### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject op 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 en Farys).

#### 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).

#### OPLEVERING

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

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

## 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.

## CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)

## 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 borgakte. Dit model van borgakte 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 storting 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\_2024054094**) 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 groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m<sup>2</sup>

**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.**

**De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.**

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) (@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) 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, plaatsbeschrijving, werfzone:**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](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\_10767 - OMV\_2024054094 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Koningsdonkstraat, 9050 Gent - Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSVERGUNNING**

**0. ALGEMEEN VOORSCHRIFT**

**0.1. BESTEMMING VERKAVELING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De verkaveling betreft een verkaveling bestemd voor 4 ééngesinswoningen in halfopen bebouwing.

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging van loten is toegestaan.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	Enkel ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximum van 40% van de totale vloeroppervlakte.</p>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Per lot is er in de private tuin één bijgebouw toegestaan. Tuinbergingen zijn op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in worden toegestaan.

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze zone biedt toegang tot het gebouw. Met aanhorigheden worden o.a. bedoeld: brievenbuselementen, plantvakken, ... Er worden enkel tuinen toegestaan om het open karakter van de verkaveling te waarborgen. De tuinen zijn voldoende ruim om de nodige privacy te garanderen.	De voortuinstrook is bestemd voor opritten, groenaanleg en aanhorigheden.  Private tuinen, niet-overdekte constructies, terrassen, en toegangspaden zijn toegestaan.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een overeenstemming met de omgeving.</p> <p>Samenvoeging van een of meerdere loten is toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de eenheid van het architecturaal karakter van de verkaveling.</p> <p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.</p>	<p>De loten zijn bestemd voor halfopen bebouwing. <del>Een of meerdere loten en/of delen ervan kunnen worden samengevoegd tot een open bebouwing.</del></p> <p>De gekoppelde woningen moeten opgericht worden in dezelfde architectuurtaal.</p> <p>De algemene beeldkwaliteit is van groot belang.</p> <p>Inpandige garages zijn toegelaten.</p> <p>Wanneer een gedeelte van de zone voor hoofdgebouwen niet wordt bebouwd gelden de voorschriften van de tuinzones.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.</p> <p>De bouwdiepte wordt gemeten op de bovenzijde van de bouwlaag.</p> <p>Er worden gangbare bouwrijve afstanden gehanteerd ten opzichte van de rooilijn, zijkavelgrenzen en achterkavelgrens. Deze afstanden volgen uit een algemene visie op het project en dragen bij tot de beoogde beeldkwaliteit.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Deze mag niet worden overschreden. Maximale breedte volgens bemating op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de rooilijn (zie plan) De plaatsing van het hoofdgebouw tegenover de rooilijn gebeurt binnen het maximaal bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen ( zie plan) -hetzij op 0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde bebouwing, -hetzij minimum 3,00m tot de zijkavelgrens bij (half-)open bebouwing (zie verkavelingsplan).</p> <p>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen (zie plan) De plaatsing van het hoofdgebouw tegenover de achterkavelgrens gebeurt binnen het maximaal bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m zoals vastgelegd op plan en de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12 m.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabariet.</p>	<p>Het gabarit van de eerste gebouwde woning in een aaneengesloten bouwblok is bepalend. Er dient altijd een harmonieuze overgang te worden gemaakt.</p>



## ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	<p><b>BOUWLAGEN EN BOUWHOOGTE</b>  <del>Maximaal</del> 2 bouwlagen afgewerkt met plat dak of hellend dak.          Kroonlijsthoogte <del>minimaal 3 meter</del> / maximaal 6,50meter.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen het hoogste vloerpas van een aaneengesloten bouwblok tot bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen het hoogste vloerpas van een aaneengesloten bouwblok tot bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>De nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.</p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0.35 meter boven het maaiveld.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <p>De keuze van de dakvorm is vrij. De dakvorm van gekoppelde woningen dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende woning</p> <p>Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling tussen 25° en 50°.</p> <p><b>ONDERGRONDS GEDEELTE</b>          Een eventuele ondergrondse bouwlaag dient zich binnen de bouwzone te bevinden.</p>
--	--

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept 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.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum van grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p><b>GEVELS</b>            Enkel duurzame gevelmaterialen (baksteen, beton, natuursteen, breuksteen, ...) zijn toegelaten. Helle of felle kleuren zijn uitgesloten. (Sierpleister wordt uitgesloten)</p> <p><b>DAKEN</b>            Duurzame dakbedekkingsmaterialen (gebakken pannen, natuur- of kunstleien, baksteen, ...) die passen in het architecturaal geheel worden toegelaten (EPDM en PVC-materialen worden uitgesloten). Dakramen, standvensters en dakkapellen in hellende daken zijn toegelaten, waarbij het dakvlak dient te primeren.</p> <p>Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, HVAC, koeling, ... mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, behoudens een schouwvolume.</p> <p>Om te kunnen voldoen aan de regelgeving inzake EPB is de plaatsing van een buitenunit voor een warmtepomp wel toegelaten in de zijtuinstrook.</p> <p>Zonnepanelen zijn wel toegelaten.</p> <p>Groendaken zijn toegelaten.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

---

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kan één bijgebouw zoals een tuinberging of poolhouse in de tuinstrook worden opgericht. Door het toelaten van één bijgebouw resteert een aaneengesloten tuinzone en wordt een ruimtelijke versnippering van de achterliggende tuinzone door meerdere vrijstaande gebouwen tegengegaan.	<p>In de achtertuinzone achter de woning mag een losstaand bijgebouw met beperkte oppervlakte worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen of op de grens (gekoppelde uitvoering) mits een schriftelijk akkoord van de aanpalende buur en waarbij gabarit aansluitend met de buur moeten zijn.</p> <p>Er mogen geen constructies als overdekte fietsstallingen, carports e.d. worden opgericht.</p> <p><b>Bij lot 4 mag het bijgebouw ook in de zijtuinstrook tegen de woning gebouwd worden.</b></p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximaal toelaatbare bouwvolume van het bijgebouw wordt tot maximumgrens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn	<p>De maximale oppervlakte voor een bijgebouw is 24m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst.</p> <p>Maximaal één bouwlaag en eventueel dak. De keuze van de dakvorm is vrij. Nokhoogte niet hoger dan 5,5m. Het aanzetpeil van de inkomdorpel mag niet hoger liggen dan 0,35 m boven het maaiveld</p>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verschijningsvorm van de bijgebouwen dient in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw en haar omgeving.	Het bijgebouw wordt opgetrokken in duurzaam hout of in dezelfde materialen als de woning. Felle kleuren zijn verboden. Vorm, kleur en materialen dienen harmonieus te zijn met de tuinbergingen van de aangrenzende woningen in de verkaveling.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein heeft beperkte niveau verschillen. Reliëfwijzigingen moeten tot een minimum beperkt blijven in functie van de inplanting (woning) ten opzichte van het straatniveau.	Reliëfwijzigingen dienen – behoudens infiltratiebekkens - beperkt te worden tot het noodzakelijke om de woningen in te planten ten opzichte van de voorliggende wegenis. <del>Eventuele keermuurtjes dienen te worden aanvaard en gedoogd indien zij essentieel zijn om de helling van het terrein geordend op te vangen.</del>

#### ~~3.2. NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<del>Met niet-overdekte constructies wordt hier bedoeld siervijvers en zwembaden.</del>	<del>Niet overdekte constructies kunnen worden aangelegd in de niet-bebouwde delen op minimaal 5m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en tot op 1,5m van de perceelsgrenzen, behoudens anderluidend akkoord van aanpalenden.  De oppervlakte van de niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximum 40m<sup>2</sup>.</del>

#### 3.3. VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.  De gewestelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Binnen de verhardingen vallen niet alleen terrassen en paden, maar ook de niet-overdekte constructies zoals siervijvers en zwembaden.	Het groene karakter moet zoveel mogelijk worden bewaard.  De verhardingen in de voortuinstrook worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen en opritten en dienen in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg te worden aangelegd.  Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  De oprit mag een maximale breedte van 3m hebben. De duikers zullen gedimensioneerd worden op de opritten bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De opritten en inbuizingen dienen per twee loten gekoppeld te worden.  De overige delen van de voortuinstrook dienen aangelegd te worden met natuurlijk groen (gazon, siergrassen, vaste planten, heesters, bomen, ...) in 100% doorlatende grond.  De oppervlakte van de verhardingen in de zii- en achtertuin wordt beperkt 80 m <sup>2</sup> .

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwvrije zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten gecombineerd met haag en/of randbeplanting.</p>	<p><u>Voortuinstrook:</u> In de voortuinstrook mag enkel een groene natuurlijke scheiding aangebracht worden in streekeigen hagen en/of randbeplantingen.</p> <p><u>Achtertuintuin + zijtuinstrook:</u> Op de perceelsgrens mag enkel een groene natuurlijke scheiding aangebracht worden in streekeigen hagen al dan niet versterkt of verdubbeld met paal- en draad met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>Achter het hoofdgebouw mag bij de woningen een tuinmuur worden opgetrokken op de perceelsgrens met een maximale hoogte van 2 meter en een maximale diepte van 3 meter, op voorwaarde dat deze een architecturaal geheel vormt met de woningen.</p> <p>Bij aangrenzende woningen waarvan de voor-en/of achtergevel niet in eenzelfde vlak liggen, is het omwille van bouwtechnische redenen toegelaten om het buitenspouwblad van de ene woning op het aangrenzende lot te voorzien (bij gezamenlijke omgevingsaanvraag). Dit geldt zowel voor de voor- en achtertuin. De eigenaar dient het buitenspouwblad van de buur te gedogen.</p>

### 3.5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>RIOLERING:</b> Niet van toepassing</p> <p><b>WADI:</b> Om te kunnen voldoen aan de toekomstige regelgeving, kunnen op private loten ook wadi's worden voorzien voor de woningen.</p> <p><b>GRACHT:</b> Loten 2, 3 en 4 grenzen achteraan aan de Grietgracht. Deze gracht is zowel opwaarts als afwaarts verbonden met de Rietgracht en vervult een hydraulische functie. Oud geklasseerde waterlopen worden geacht eigendom te zijn van de VMM. De aangelanden of de eigenaars van de aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het beheer.</p>	<p><b>RIOLERING:</b> De loten dienen infiltratie en buffering te voorzien op eigen terrein en/of via de wadi volgens de geldende voorschriften.</p> <p>De loten dienen een septische put te voorzien op eigen terrein.</p> <p><b>WADI:</b> De bouw van individuele infiltratiebekkens is toegestaan in de vorm van een open bekken in de zijtuinstrook of achtertuinstrook. Het gebruik van harde materialen zoals betonnen elementen of houten matten is verboden.</p> <p><b>GRACHT:</b> Er mogen geen constructies geplaatst worden in de 5-meter zone langs de gracht.</p>

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024054094**

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_BESTAAND TERREINPROFIEL.pdf	ydh1cNuOAPZIRH5CRMadeg==
VA_VP_N_LEGENDE.pdf	zoElvKwIh245RiyW3N5Zw==
VA_VP_N_NIEUW TERREINPROFIEL.pdf	vhVCwiUGUT8jXZCVHQjswA==
VA_VP_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	dmttg7h3K4E7dEKRmeerhw==
VA_VP_N_NIEUWE TOESTAND.pdf	8LIC61N5eM8O8tv7d/lo0w==