



---

**2025\_CBS\_03408 OMV\_2024148028 R - omgevingsaanvraag voor het opsplitsen van een bebouwd perceel in 2 loten bouwgrond voor halfopen bebouwing, na afbraak van de bestaande villa - met openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen  
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;  
Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Kenny Beyaert - Karolien Verbiest met als contactadres Gaverlandstraat 60, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024148028) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het opsplitsen van een bebouwd perceel in 2 loten bouwgrond voor halfopen bebouwing, na afbraak van de bestaande villa
- Adres: Gaverlandstraat 58, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1437A, 1438K en 1438F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 maart 2025:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat 'het splitsen van een bebouwd perceel in 2 loten voor halfopen woningen' langs de Gaverlandstraat. Deze straat verbindt Baarle met Bachte-Maria-Lerne en kenmerkt zich door lintbebouwing met achterliggend landbouwgebied. In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen en halfopen woningen voor. Het perceel is op vandaag bebouwd met een vrijstaande woning.

Met de aanvraag wordt het perceel gesplitst naar 2 loten voor halfopen woningen. Lot 1 is 714 m<sup>2</sup> en lot 2 is 682 m<sup>2</sup> groot. De bouwzones zijn circa 9 m breed en 18 m diep en liggen op minstens 8 m van de straat en telkens op 4 m van de zijdelingse perceelsgrens. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten op een diepte van 15 m.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

Op 11/12/1974 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1974 DR 10269)

#### Stedenbouwkundige attesten

Op 07/11/2022 werd een positief attest afgeleverd voor de verdeling van een onroerend goed. (2022 sp 3455)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 februari 2025 onder ref. AV/411/2025/00025:

#### Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

*Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*

*"Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."*

*In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:*

*Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.*

*In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N466, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.*

*De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:*

- *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*

*De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:*

*Langs de N466 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt om te streven naar een overzichtelijk wegbeeld zodat weggebruikers potentiële conflictpunten kunnen inschatten.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de toegangen geclusterd worden. De twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter. De percelen dienen behoudens de toegang te worden voorzien van een structurele niet-overrijdbare scheiding op de perceelsgrens met het openbaar domein.*

*Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.*

*De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.*

#### Besluit

*Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer voorwaardelijk gunstig. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

- *De toegangen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

#### PROXIMUS

**Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 10 januari 2025:

*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.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

#### FARYS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 6 februari 2025 onder ref. VK-25-032:

#### Drinkwater

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een bebouwd perceel in 2 loten bouwgrond voor halfopen bebouwing, na afbraak van de bestaande villa. 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 2 loten (voor halfopen bebouwing) kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Gaverlandstraat. Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot).*

*Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:  
"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding:  
"Verkaveling Gaverlandstraat 58 te Gent (Drongen) 2".*

#### FLUVIUS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 januari 2025 onder ref. 5000089101:

*Het project kan aangesloten worden op het distributienet. Hier zijn kosten aan verbonden.*

Het advies, inclusief offerte, is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

#### WYRE (TELENET)

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 januari 2025 onder ref. 25177037:

*Er is 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.*

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

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

### **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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De aanvraag ligt niet 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 gewestweg..

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. 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. NATUURTOETS**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt 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 15 januari 2025 tot en met 13 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan gesloten, halfopen en vrijstaande woningen dus een halfopen typologie is niet vreemd. De densiteit bedraagt ca. 15 woningen per hectare, wat een gewenste dichtheid is voor het buitengebied. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers, resulteert in grote bouwzone van 172 m<sup>2</sup>. Deze (gelijkvloerse) oppervlakte is zeer ruim voor een eengezinswoning en strookt niet met de principes van ruimte-efficiënt en energiezuinig bouwen met een kleine voetafdruk. Bovendien laten de verkavelingsvoorschriften twee bouwlagen en een hellend dak toe waardoor een ruime woning met een kleinere ruimte inname haalbaar is. Om de verhardingsgraad op het perceel te verminderen en optimaal gebruik te maken van het bouwpotentieel, wordt de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt tot 15 m. Het voorschrift dat de bebouwde oppervlakte beperkt is tot maximum 25% van de perceeloppervlakte wordt geschrapt om conflicten met de maximale bouwdiepte te vermijden. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 8 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De voorschriften laten 40% verharding in de voortuin toe. Dit aandeel ligt te hoog. Belangrijk is dat de verharding in de voortuin beperkt blijft tot het strikt noodzakelijk. In de Gaverlandstraat zijn geen parkeermogelijkheden. Hierdoor wordt toegestaan om 1 oprit naar een inpandige garage en 1 manoeuvreerstrook/uitwijkstrook naar de oprit aan te leggen. Gezien de ruimtelijke context past dit binnen het strikt noodzakelijke. De voorschriften worden via voorwaarden in die zin aangepast. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

Er zijn geen specifieke voorschriften over de zijtuinstrook opgenomen. Uit de voorschriften kan je wel afleiden dat de bouw van een constructie vanaf 5 m van de voorbouwlijn toegelaten wordt. Vermoedelijk is dit voor de bouw van een carport. Het Agentschap Wegen en Verkeer (zie adviezen) verplicht het gebruik van 1 gezamenlijke oprit voor beide loten. De bouw van een carport is alleen al vanuit dit oogpunt niet mogelijk. Bijkomend liggen de loten in buitengebied



waar een doorzicht naar het open landschap belangrijk is. Via voorwaarde wordt opgelegd dat constructies in de zijtuin niet toegelaten zijn. Hierdoor zal de zijtuinstrook een groene en open zijstrook worden, wat positief is.

In de zij- en achtertuin wordt maximaal 30 m<sup>2</sup> verharding toegelaten. Enkel het terras en het zwembad mogen niet waterdoorlatend aangelegd worden. De toegelaten oppervlakte verharding is voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

In de achtertuin is de bouw van 1 bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> mogelijk. In combinatie met de toegelaten verharding en de woning kan circa 35% van het terrein bebouwd of verhard worden. Dit is een aanvaardbaar percentage.

Het kappen van 5 bomen (een berk (diam. 20cm), blauwe spar (diam. 60cm), cipres (diam. 20cm) en 2 kerselaars (diam. 45 en 15cm)) in de voortuin ter hoogte van de bouwzones wordt uitgesloten uit de verkaveling. Het kappen van de bomen moet aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Enkel dan kan geëvalueerd worden welke bomen moeten gerooid worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones en de bouwzone kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, 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**

---

**Ongunstig** voor het rooien van de bomen. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning(en).

**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\_2024148028 - verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

- OMV\_2024148028 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een bebouwd perceel in 2 loten bouwgrond voor halfoopen bebouwing, na afbraak van de bestaande villa aan Kenny Beyaert - Karolien Verbiest gelegen te Gaverlandstraat 58, 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

#### **Artikel 2:**

##### **Legt volgende voorwaarden op:**

De volgende handelingen worden uitgesloten uit deze vergunning

- Het rooien van omgevingsvergunningsplichtige bomen.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- De gelijkvloerse bouwdiepte wordt beperkt tot maximaal 15 m.
- In de voortuin is enkel de aanleg van strikt noodzakelijke verharding toegelaten.
- In de zijtuin is de bouw van constructies niet toegelaten.

#### Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 6 februari 2025, met kenmerk AV/411/2025/00025) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarde:
  - ? De toegangen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden. Twee loten dienen ter hoogte van de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 10 januari 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 6 februari 2025, met kenmerk VK-25-032) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarden:
  - ? "Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: "Verkaveling Gaverlandstraat 58 te Gent (Drongen) 2".
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 13 januari 2025, met kenmerk 25177037) moeten strikt nageleefd worden.

#### Riolering

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

#### Reliëfwijzigingen

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

#### Opritten en huisaansluiting

De aanleg van de (eventuele) opritten en de huisaansluiting 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. Het Agentschap Wegen en Verkeer legt volgende specifieke voorwaarde op over de breedte van de opritten: *“De toegangen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden. Twee loten dienen ter hoogte van de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.”* Dit advies moet gevolgd 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.

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

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

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte ([landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)).

##### 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).

#### Huisnummering

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

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

## **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.

2025\_CBS\_03408 - OMV\_2024148028 R - omgevingsaanvraag voor het opsplitsen van een bebouwd perceel in 2 loten bouwgrond voor halfopen bebouwing, na afbraak van de bestaande villa - met openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****GEBOUW****OPPERVLAKTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform de inplanting van de woningen in de omgeving.	Halfopen bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. <del>De bebouwde oppervlakte is beperkt tot maximum 25% van de perceelsoppervlakte.</del> Diepte gelijkvloers max. <del>10m</del> , op verdieping max. 15m. <b>15 m</b>

**VOLUME**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform het gabarit van de woningen in de omgeving.	Maximaal 2 bouwlagen + dak. GABARIT Bouwhoogte : kroonlijsthoogte tussen 5m en 6m boven de vloerpas. Hellende daken moeten begrepen zijn tussen 35° en 55°. Nokhoogte: niet hoger dan 10 m boven de vloerpas. VLOERPEIL De gelijkvloerse pas van de gebouwen zal zich op ca. 30 cm bevinden t.o.v. de voorliggende weg of het genormaliseerd maaiveld.

**MATERIAALGEBRUIK**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen betoog.	Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

**INPLANTING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform de inplanting van de omliggende woningen en het rooilijnplan van de Gewestweg.	4m zijdelingse bouwrijke strook en 8m voortuinzone.

**VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE****VOORTUINSTROOK****VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van het terras toegelaten.



Er zijn geen parkeermogelijkheden langs de Gaverlandstraat. Hierdoor kan 1 oprit naar de inpandige garage en 1 manoeuvreerstrook/uitwijkstrook aan de oprit gezien worden als "strikt noodzakelijk". De verharding moet zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuin dient voornamelijk een groen karakter te hebben.	<del>Maximum 40% van het voortuinoppervlak mag verhard worden.</del> De voortuin wordt verder ingericht met streekeigen groenaanplant (laag –en hoogstam).

In de voortuin is enkel de aanleg van strikt noodzakelijke verharding mogelijk.

## CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de voortuinstrook zijn geen constructies mogelijk.

## TUINSTROOK

### VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is voor de verharding van het terras en voor aanleg van een zwembad toegelaten. Oppervlakte maximaal 30 m <sup>2</sup> .

## GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het landelijk karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen met hovingen, beplantingen en speelruimte.

## CONSTRUCTIES IN DE ACHTERTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform het VCRO.	<del>Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten tot 40m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag. Het bouwen op de perceelsgrenzen is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in volle baksteen die ook aan de buitenkant gevoegd wordt. Bij niet bakstenen constructies</del> dient een afstand van 1 meter tot de kavelgrens in achtgenomen. Indien op het naastliggend perceel reeds gebouwd is op de perceelsgrens, dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden.

## CONSTRUCTIES IN DE ZIJTUIN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
/	In de zijtuin is de bouw van constructies niet toegelaten.

AFSLUITINGEN op de perceelsgrens

**MATERIAAL**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De ruimtelijke impact ervan dient beperkt. Het groene aspect is bepalend in een landelijke context.	Erfafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen groen, al of niet gesteund door middel van een draadafsluiting.

**UITVOERING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gezien de bestemming van de aanliggende gronden, zijn degelijke en voldoende hoge afsluitingen nodig om de vereiste privacy te garanderen.	Maximale hoogte 2 meter.

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024148028**

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>
Gaverlandstraat 58 VA_L_B_5161 Legende.pdf	jimme23/37p3b7oiRilwYQ==
Gaverlandstraat 58 VA_VP_B_5161 Inplantingsplan.pdf	jLxSa+bPDAA5LtvzqXJKwA==
Gaverlandstraat 58 VA_VP_B_5161 Terreinprofiel.pdf	Qhn90dfay75H51rt6414kw==
Gaverlandstraat 58 VA_VP_N_5161 Terreinprofiel.pdf	1jQeOnFlX6gU3tTd50D3QA==
Gaverlandstraat 58 VA_VP_N_5161 Verkavelingsplan.pdf	YgjeW3LFhOjd0OmZt3z3kg==