



---

**2025\_CBS\_03639 OMV\_2024169973 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Kruisstraat en Luchterenkerkweg, 9031 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Filip Chrétien met als contactadres Soldatenhoek 20, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2024169973) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen
- Adres: Kruisstraat en Luchterenkerkweg, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 952N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 april 2025:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een braakliggend stuk grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen op de hoek van de Luchterenkerkweg en de Kruisstraat in Drongen. De buurt wordt voornamelijk gekenmerkt door gekoppelde/halfopen bebouwing in een agrarische leefomgeving.

De loten hebben een oppervlakte van 585 m<sup>2</sup> (lot 1) en 663 m<sup>2</sup> (lot 2, hoekperceel) en worden ingedeeld met een voortuinstrook, zijtuinstrook, bouwzone en tuinzone. Langs de Luchterenkerkweg wordt een lot A (170 m<sup>2</sup>) afgesplitst en aan stad Gent overgedragen om in te lijven bij het openbaar domein. De voortuinstrook heeft overal een diepte van 6 m. De bouwzones op beide loten hebben een breedte van 10 m en een diepte die varieert van 11,19 m tot maximaal 14,81 m. Achter de bouwzones wordt een tuinzone van 10 m diep ingetekend. Via de voorschriften wordt de diepte op het gelijkvloers voor lot 1 beperkt tot 13 m op het gelijkvloers en 10 m op de verdieping en voor lot 2 12 m op het gelijkvloers en 10 m op de verdieping.

De woningen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen, waarvan het hoofdvolume wordt afgewerkt met een hellend dak. Beide woningen kunnen worden voorzien van een inpandige garage. In de tuin mag een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> worden opgetrokken.

De aanvraag is een herneming van een recent geweigerde aanvraag. In de voorgaande aanvraag werden twee loten voor vrijstaande eengezinswoningen voorzien. Er werd in deze aanvraag geoordeeld dat het voorstel niet getuigde van een goede ruimtelijke ordening: de bouwzones waren niet voldoende compact en de tuinzones waren te klein.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- ? Op 06/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2024 DR 549/00/W)

#### Verkavelingsvergunningen

- ? Op 02/10/1997 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1996 DR 374/00/W)
- ? Op 25/10/2001 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (2000 DR 402/00)

### 1. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 25 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet aanvaard. Een wijzigingsverzoek wordt enkel aanvaard indien het dossier gewijzigd wordt door de aanvrager na ongunstige adviezen of bezwaarschriften van aanpalers.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 30 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.*

**Gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. VK-24-252 – 2de advies:

*Drinkwater*

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten bestemd voor eengezinswoningen.*

*De 2 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

*Riolering*

*Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys –*

*Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*

*\* bouwdoossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

*\* bouwdoossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>).*

*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 januari 2025 onder ref.

5000090767:

*in bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.*

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 25143156:

*Aansluitbaar Wyre*

*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.*

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

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

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 terrein is momenteel bebouwd.

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

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de achtertuinstrook worden de voorschriften aangepast/aangevuld met:

- De oppervlakte van de verharding in de achtertuin wordt tot een minimum herleid *en wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte geldt zowel voor de aanleg van een terras, zwembad of vijver.*
- Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn ~~visueel niet wenselijk~~ *niet toegestaan.*

Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Niet alleen zal er een hemelwaterput met een voldoende groot volume geplaatst moeten worden, er moet ook een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening geplaatst worden per lot.

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 verplicht 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.

Er moeten geen bomen gerooid worden voor het realiseren van de verkaveling.

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 1 februari 2025 tot en met 2 maart 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in 2 loten voor gekoppelde bebouwing in het buitengebied van Gent. Het perceel is met de langste zijde georiënteerd naar de Luchterkerkweg en met de korte zijde ligt het perceel aan de Kruisstraat. De aanvraag is een herneming van een recent geweigerde aanvraag voor het verkavelen van hetzelfde stuk grond in twee loten voor open bebouwing.

Het perceel uit de aanvraag is gelegen in het Kouter- en Leieland (zoals beschreven in het Strategisch project Kouter- en Leieland, het ruimtelijk kader voor het Kouter- en Leieland). Daarnaast zijn ook de principes van Ruimte voor Gent en het integreren van ruimtelijk rendement van toepassing.

Het Kouter- en Leieland bestaat zowel uit open ruimtes als bebouwde ruimten. Deze randen van de bebouwing in linten en verkavelingen zijn sterk bepalend voor de beleving van de open ruimte. Hier worden een aantal doelstellingen aan gekoppeld die ook toegepast kunnen worden op dit verkavelingsvoorstel. Het gaat dan voornamelijk over het zo open en groen mogelijk laten lijken van de beschikbare ruimte.

Er worden twee woningen voorzien op dit perceel van ca. 1248 m<sup>2</sup>, dit voldoet aan de woondichtheid die in buitengebied wordt voorzien. In buitengebied wensen we niet te verdichten en hanteren we een woondichtheid van maximaal 15 woningen per hectare.

De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit halfopen bebouwing. Ook het voorliggende perceel leent zich hier perfect toe. Deze bebouwingsvorm heeft ruimtelijk en stedenbouwkundig de voorkeur. Op deze manier kan een meer compact geclusterd bouwvolume worden voorzien en wordt de onbebouwde ruimte minder versnipperd. Ook op energetisch vlak heeft deze bebouwingsvorm de voorkeur. Vrijstaande bebouwing is ruimteverslindend en wordt hier niet toegestaan. Dit vormde nog het weigeringsargument voor de voorgaande aanvraag. In deze aanvraag worden twee loten voor gekoppelde bebouwing voorzien. De bouwzones voor elk lot kunnen als voldoende compact worden beoordeeld maar ook ruim genoeg om hier een kwalitatieve woning op te richten met de mogelijkheid om deze met een inpandige garage uit te rusten. De voorschriften geven ook aan dat de woning minstens 2 bouwlagen hoog moet zijn. Achter de bouwzones wordt een voldoende diepe tuin voorzien.

De voorschriften van de verkaveling staan toe dat er in de tuin een terrasverharding kan aangelegd worden met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een vrijstaand bijgebouw van 24 m<sup>2</sup>. Door de constructies in de tuinzone te beperken in oppervlakte, kan een voldoende kwalitatieve groene en onverharde tuinzone behouden blijven. Er wordt benadrukt dat als er een garage voorzien wordt, deze in de woning moet ondergebracht worden. De opritten naar deze garages moeten gekoppeld worden met een maximale breedte van 3 m op openbaar domein per oprit.

De voorschriften worden heel beperkt aangepast. Zo kan er ook toegestaan worden dat de woning met een plat dak wordt afgewerkt. De helling van het hellend dak wordt beperkt tot 45°.

Afsluitingen zijn enkel mogelijk onder de vorm van hagen, al dan niet versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn visueel niet wenselijk.

## CONCLUSIE

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024169973\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2024169973 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen aan de heer Filip Chrétien gelegen te Kruisstraat en Luchterenkerkweg, 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

##### **Artikel 2:**

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

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

Voor de hoofdgebouwen worden de voorschriften als volgt aangevuld/aangepast:

- Het dak is hellend *of plat*.
- De woningen worden idealiter opgetrokken in metselwerk.
- ~~De dakvorm is hellend met één of meerdere dakvlakken met een helling van 25° à 55°. De dakvorm is hellend (max. hellingsgraad van 45°) of plat.~~

Voor de achtertuintrook worden de voorschriften aangepast/aangevuld met:

- De oppervlakte van de verharding in de achtertuin wordt tot een minimum herleid *en wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte geldt zowel voor de aanleg van een terras, zwembad of vijver.*
- Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn ~~visueel niet wenselijk~~ *niet toegestaan*.

### **Externe adviezen**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 28 januari 2025, met kenmerk 5000090767) moeten strikt nageleefd worden.

### **Openbaar domein**

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

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 is niet toegestaan.**

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden. De aanleg van de eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Indien er geen oprit op het openbaar domein voorzien wordt kan, in functie van de toegang tot de woningen, maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden.

**Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden in functie van een oprit.**

**Er staan 3 verlichtingspalen voor en langs de loten, deze zijn te behouden en de architectuur dient hier rekening mee te houden, deze zullen niet verplaatst worden.**

**Lot A moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.**

**Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266.59.70, fax: 09/266.59.99 of met de post; Dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1, 9000 Gent.**

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

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Indien er geen bestaande aansluitingen aanwezig zijn dienen deze voor beide loten in het verlengde van de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien te worden. Hierdoor wordt het wegherstel beperkt tot 1 smalle sleuf.
- **De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op het gescheiden rioleringssysteem van de Luchterenkerkweg (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

**Artikel 3:**

**Legt volgende lasten op**

**LAST 1 – aanleg riolering**

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een topklaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

- **Groot wegherstel:** Enkel mogelijk met eigen aannemer met technisch dossier.

**Beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:**

**TECHNISCH DOSSIER**

**De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering. Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.**

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

**Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:**

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand
- peilenplan
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)

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 Farys 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 werken na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

#### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

#### START VAN DE WERKEN

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

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

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen 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
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- 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

De afgewerkte weg en huisaansluitingen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent.

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Informatie Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/onze-diensten-en-platformen/basiskaart-vlaanderen-grb/actualisatie-via-as-builtplannen>

#### 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:**

#### **WAARBORGEN**

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

##### **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 starting in de Deposito- en Consignatiekas:*

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

#### **BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG**

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

*de Raad voor Vergunningsbetwistingen;  
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”*

### **Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen**

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

#### **Artikel 5:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Openbaar domein**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@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 verhuur 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 verhuur 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\_03639 - OMV\_2024169973 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Kruisstraat en Luchterkerkweg, 9031 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024169973**

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

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

| Plannen                              | Hash code (base64)       |
|--------------------------------------|--------------------------|
| VA_L_B_legende bestaandetoestand.pdf | 63bfTTJ6MD0x3jFgGvIv9Q== |
| VA_VP_B_bestaandetoestand.pdf        | ckH/cuXBeCW3a75HoRIPDg== |
| VA_VP_B_fotomontage.pdf              | lpZmbrShRQG0iZRSaKVKTA== |
| VA_VP_B_nivellatie.pdf               | 7K8v98ChdKdFU60leHQ/6w== |
| VA_VP_B_profielen.pdf                | x5Tu1v+HHyN5tTb8TaFkcA== |
| VA_VP_N_verkavelingsplan.pdf         | QNL15h4yFGTWifPO63x4BQ== |

---

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

---

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

---

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

| Toelichting                                                                                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. |

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

| Toelichting                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen anders dan de woonfunctie. | De woonfunctie is de hoofdfunctie. |

#### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

---

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift                  |
|-------------|-----------------------------------------------|
|             | Is niet voor deze verkaveling van toepassing. |

#### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

---

| Toelichting                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| De tuinen zijn voldoende ruim om de nodige privacy te garanderen. | Private tuinen               |

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stedenbouwkundig voorschrift                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| De keuze voor gekoppelde bebouwing houdt rekening met het bebouwingstype van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Er komt zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing voor. Gekoppelde bebouwing: <ul style="list-style-type: none"><li>* heeft een energetisch voordeel</li><li>* is minder ruimteverslindend</li><li>* zorgt voor een minder versnipperde open ruimte</li></ul> | Gekoppelde bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van deze maximale maten kan niet afgeweken worden.<br><br>De voorbouwlijn is verplichtend.<br><br>De keuze voor een kleinere constructie maakt een betere benutting van de zij- en achtertuin mogelijk - rekening houdend met de oriëntatie van de percelen. | Op het verkavelingsplan wordt de zone waarbinnen het hoofdgebouw wordt ingeplant, vastgelegd met maten en oranje kleur: <ul style="list-style-type: none"><li>• maximale afmetingen van het hoofdgebouw op lot 1: breedte 10m, diepte: 13m</li><li>• maximale afmetingen van het hoofdgebouw op lot 2: breedte 10m, diepte: 12m</li></ul> Een minimale bebouwingoppervlakte wordt niet vastgelegd.<br>Garages worden in het hoofdgebouw voorzien. |

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekening houdend met het bouwvolume van de aansluitende constructie. | GABARIT<br>Het aantal bouwlagen van de op te richten hoofdgebouw bedraagt verplichtend 2: d.i. gelijkvloers + volle eerste verdieping.<br>Het dak is hellend of plat.<br>Extensies mogen worden voorzien van plat dak.<br>Kroonlijsthoogte: minimaal 3m, maximaal: 7m.<br>De nokhoogte bedraagt maximaal: 12m.<br><br>De maximale bouwdiepten van het hoofdgebouw op lot 1 bedragen: <ul style="list-style-type: none"><li>• op het gelijkvloers: 13m</li><li>• op de verdieping: 10m</li></ul> De maximale bouwdiepten van het hoofdgebouw op lot 2 bedragen: |

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• op het gelijkvloers: 12m</li> <li>• op de verdieping: 10m</li> </ul> <p>V/T-coëfficiënt Lot 1: maximaal: 0,43<br/>V/T-coëfficiënt Lot 2: maximaal: 0,36</p> <p><b>VLOERPEIL</b><br/>Het vloerpeil is steeds hoger dan het straatniveau gelegen.<br/>De hoogteligging wordt ingemeten t.o.v. deze ter hoogte van de rooilijn (en).</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                                                                                                                                                                                        | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De materiaalkeuze dient een architecturaal geheel na te streven. De materialen zullen in regel volgende zijn: baksteen, beton, hardsteen, breuksteen, gebakken pannen, natuur- of kunstleien, e.a. | <p><b>GEVELMATERIALEN</b><br/>De woningen worden <del>idealer</del> opgetrokken in metselwerk.</p> <p><b>DAKVORM - MATERIALEN</b><br/> <div style="color: red; font-size: small;">            De dakvorm is hellend (max. hellingsgraad van 45°) of plat<br/> <del>De dakvorm is hellend: met één of meerdere dakvlakken met een helling van 25° à 55°.</del> </div>           Een plat dak wordt voor een beperkte oppervlakte van de constructie/extensie toegelaten.         </p> |

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zowel gewestelijke verordeningen alsook de specifieke bouwvoorschriften om te bouwen en verbouwen van het Algemeen Bouwreglement Stad Gent, dienen te worden opgevolgd. Het betreft verordeningen inzake waterbeheer, verhardingen, materiaalgebruik en technieken. | Bij het oprichten van de hoofdgebouwen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en hedendaagse technieken om de materialen te verwerken. |

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting                                                                                                                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ondergrondse garages worden niet toegelaten.<br>*Grondverzet van 50cm in meer (+) of min (-) als voor vijver/zwemvijver/plantenheuvel: zal deel uitmaken van een afzonderlijke aanvraag. | Reliëfwijzigingen worden toegelaten, voor zover zij deel uitmaken van het bepalen van de hoogteligging van de woning.<br>Het vloerpeil van de woning zal minstens 25cm hoger dienen te liggen dan het openbaar domein. |

### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Onder verhardingen wordt verstaan: de aanleg van opritten, terrassen en paden om het gebruik van de tuinruimte te optimaliseren. |

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p><b><u>Voortuinstrook:</u></b></p> <p>*De verharding in de voortuinstrook wordt tot het minimum herleid en zal bestaan uit waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p>Gezien de garages verplicht in de hoofdbouw worden voorzien, zal de verharding dus bestaan uit: de oprit naar de garage, een verharding van het pad naar de inkom en de paden aansluitend bij de woning.</p> <p>* De oprit naar de garage van het lot 1 dient gekoppeld te zijn met de oprit naar de garage op het lot 2. De maximale breedte van de gekoppelde oprit bedraagt 6m.</p> <p>* De overige oppervlakte van de voortuin wordt ingezaaid met gras en/of er wordt een aanplanting van heesters voorzien.</p> <p>* Er mogen geen constructies als vrijstaande berging, overdekte fietsenstalling, losstaande carport e.d. worden opgericht.</p> <p><b><u>De zijtuinstrook:</u></b></p> <p>*De verharding in de zijtuinstrook wordt herleid tot het minimum.</p> <p>Enkel paden aansluitend bij het hoofdgebouw mogen worden voorzien.</p> <p>Zij bestaan uit waterdoorlatend materiaal of materialen met een brede voeg.</p> <p>*De vrije ruimte van de zijtuinstrook wordt ingezaaid met gras en/of beplant met heesters en/of haagbeplanting.</p> <p>De hoogte van de haagbeplanting bedraagt maximaal 1,7m.</p> <p>In de zijtuinstroken worden geen hoogstammige bomen voorzien.</p> <p>*Er worden geen constructies als fietsbergingen, carports, e.a. toegelaten.</p> <p><b><u>Achtertuintrook:</u></b></p> <p>*De oppervlakte van de verharding in de achtertuin wordt tot een minimum herleid.</p> |

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

en wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte geldt zowel voor de aanleg van een terras, zwembad of vijver.

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De vrijstaande tuinberging wordt op minimaal 1m afstand van de perceelgrens ingeplant. Indien de berging op de perceelgrens wordt opgericht, dient een overeenkomst met de aanpalende eigenaar te worden opgemaakt.</p> | <p>De verharding wordt aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>*De vrije ruimte zal worden ingezaaid met gras of er zal beplanting worden voorzien.</p> <p>Hagen op de perceelgrenzen hebben een maximale hoogte van 1,7m.</p> <p>Hoogstammige bomen worden op reglementaire afstand van de perceelgrenzen geplaatst.</p> <p>*Een vrijstaande tuinberging met beperkte oppervlakte - 24m<sup>2</sup> - mag in de achtertuintrook worden voorzien.</p> <p>De tuinberging wordt opgetrokken in hout of met dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3m bedragen.</p> <p>*Grondverzet voor de aanleg van een plantenheuvel/zwembad/zwemvijver: grondverzet wordt vanaf (+50cm) in meer en (-50cm) in min apart aangevraagd.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting                                                                                                                                                | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Voldoende privacy dient te worden gecreëerd.</p> <p>De draadafsluitingen en hagen zullen in overleg met de aanpalende eigenaars worden aangebracht.</p> | <p><b>AARD</b></p> <p>Op de perceelsgrenzen zal een scheiding aangebracht worden bestaande uit een haagafsluiting: al dan niet versterkt met paal en draad.</p> <p>Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn <del>visueel niet wenselijk.</del> <b>niet toegestaan.</b></p> <p><b>AFMETINGEN</b></p> <p>*De afsluiting langs de rooilijn zal een maximale hoogte van 0,7m hebben.</p> <p>*De overige afsluitingen zullen een maximale hoogte van 1,7m hebben.</p> |

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**