



2025_CBS_04439 OMV_2025010873 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

Bouw Francis Bostoen NV met als contactadres Pauline Van Pottelsberghelaan 22, 9051 Gent en De heer Joni Pauwels met als contactadres Pauline Van Pottelsberghelaan 22, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025010873) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 februari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing
- Adres: Mariakerksesteenweg 102, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nrs. 178W en 484A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 februari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel langs de Mariakerksesteenweg in Drongen in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing. Deze straat is een verbindingsweg tussen Drongen en Vinderhout. Aan beide zijden van de straat bevinden zich eengezinswoningen waarbij de densiteit en typologie veranderen naarmate je het centrum van Drongen achter je laat. Het perceel uit de aanvraag bevindt zich ca. 800m uit het centrum van Drongen en ca. 400m vanaf de N466.

De woningen zullen allen een breedte hebben van maximum 8m en een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Er is ruimte voor een inpandige garage. De voortuinstroken zijn minimum 4m diep, de zijtuinstroken minimum 3m en de achtertuinen zijn minstens 11m diep.

De woningen moeten over minimaal 2 bouwlagen beschikken, afgewerkt met een hellend of plat dak.

In de tuinzone is een bijgebouw van 40m² toegestaan en niet-overdekte constructies tot een gezamenlijke oppervlakte van 80m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 11/04/2024 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel en het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing. (2023 DR 548/00/W)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 13 februari 2025 onder ref. JMS 598556:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

3.2. Farys

Gunstig advies van Farys afgeleverd op 3 maart 2025 onder ref. VK-25-177:
VK-25-177 – 2de advies (zie VK-24-067)

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van de eigendom gelegen aan de Mariakerksesteenweg 102 te Gent (Drongen):

-De nieuwe verkaveling bestaat uit vier bouwloten, bestemd voor halfopen bebouwing, zijnde de loten 1 tot 4. De bestaande woning, zijnde lot 5, wordt behouden en wordt wat betreft de stedenbouwkundige voorschriften aan de verkaveling onttrokken. Het gedeelte van de gracht langs de Pachtgoeddeef, zijnde lot 6, wordt eveneens onttrokken aan deze verkaveling. De loten 1 t.e.m. 4 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:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

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.

Bemerking op het dossier:

door de inplanting van de gekoppelde opritten is de opgedeelde infiltratiezone (wadi) niet meer voor elk deel wadi voorzien van een noodoverlaat. Inbuizing ter hoogte van de opritten is niet mogelijk door de beperkte diepte van de wadi. Uitvoering a.d.h.v. een technisch dossier.

3.3. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 25139427:

Netuitbreiding nodig:

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

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

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend

en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

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

3.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. 5000092102:

in bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- ter hoogte van de gracht aan de linker perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

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.

De verhardingen moeten in het algemeen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke verhardingen. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- Gewestelijke verordening hemelwater

Nieuwe projecten moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- Bodem

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 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

Op de linkerperceelsgrens van de verkaveling ligt een gracht. Er wordt voldoende afstand gehouden van deze gracht om onderhoud mogelijk te maken. Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

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.

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 17 februari 2025 tot en met 18 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 onbebouwd stuk grond langs de Mariakerksesteenweg in 4 loten voor halfopen bebouwing. De bestaande woning blijft behouden.

Ruimtelijk rendement

Op dit perceel met een oppervlakte van ca. 2677 m² worden 5 woningen voorzien, waardoor de woningdichtheid die wordt gehanteerd in buitengebied, namelijk 15 woningen per hectare, beperkt wordt overschreden. Het perceel bevindt zich langs een verbindingsweg tussen Drongen en Vinderhoute. Het ontwerp voorziet in compacte woningen met voldoende tuinzone rondom om een open gevoel te behouden. Deze aanvraag geeft geen aanleiding tot een aanzienlijke verdichting op deze locatie.

Vormgeving

De bouwzones worden zo voorzien dat aan alle voorwaarden rond compact bouwen in het buitengebied voldaan kan worden. De doelstelling zoals bepaalt in het strategisch project Kouter- en Leieland, blijven bewaard. De ruime voortuinstrook en onbebouwde zijtuinen zorgen ervoor dat de open ruimte zo groot mogelijk lijkt en ook groen blijft.

Mobiliteit

De dagdagelijkse verkeersafwikkeling zal verlopen via de Mariakerksesteenweg waarbij de opritten per 2 loten gebundeld worden. De verwachte verkeersgeneratie door het project zal miniem zijn en daarom worden er geen noemenswaardige problemen verwacht. Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

Er moet opgemerkt worden dat het autoparkeren op eigen terrein moet opgevangen worden (ook voor bezoekers) om zo geen overlast op het openbaar domein te veroorzaken. In de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen dat er inpandige garages mogelijk zijn. Gezien de opritten gekoppeld worden boven de gracht, zal het niet mogelijk zijn om in de zijtuin een carport te plaatsen.

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 bebouwing in de zijtuin en de uniformiteit van de koppelwoningen kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025010873_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025010873_lijst plannenset.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 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing aan Bouw Francis Bostoën nv en de heer Joni Pauwels gelegen te Mariakerksesteenweg 102, 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:

Het verkavelingsplan wordt aangevuld door:

Er worden bij alle woningen zijtuinstroken toegevoegd. Deze lopen vanaf het einde van de voortuinstrook tot de achterste perceelsgrens tussen en in het verlengde van de zijdelingse grenzen van de bouwzones.

De specifieke verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Koppelwoningen moeten architecturaal bij elkaar aansluiten tot een harmonieus geheel.	Per geheel van aan elkaar gekoppelde woningen dient dezelfde dakvorm gebruikt

	te worden en een harmonieus geheel te vormen.
--	---

1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.	Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages voorzien worden.

2. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het open karakter te bewaren.	In de zijtuinstrook is geen bebouwing toegestaan.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 17 februari 2025, met kenmerk 5000092102) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 13 februari 2025, met kenmerk JMS 598556) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 11 februari 2025, met kenmerk 25139427) moeten strikt nageleefd worden.

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

Openbaar domein:

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – Aanleg van de riolering

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

Groot wegherstel: Enkel mogelijk met eigen aannemer met technisch dossier:

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

Het plaatsen van bijkomende overstortkolken door het opdelen van de wadi maakt onderdeel uit van het 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 Grootchalig 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.

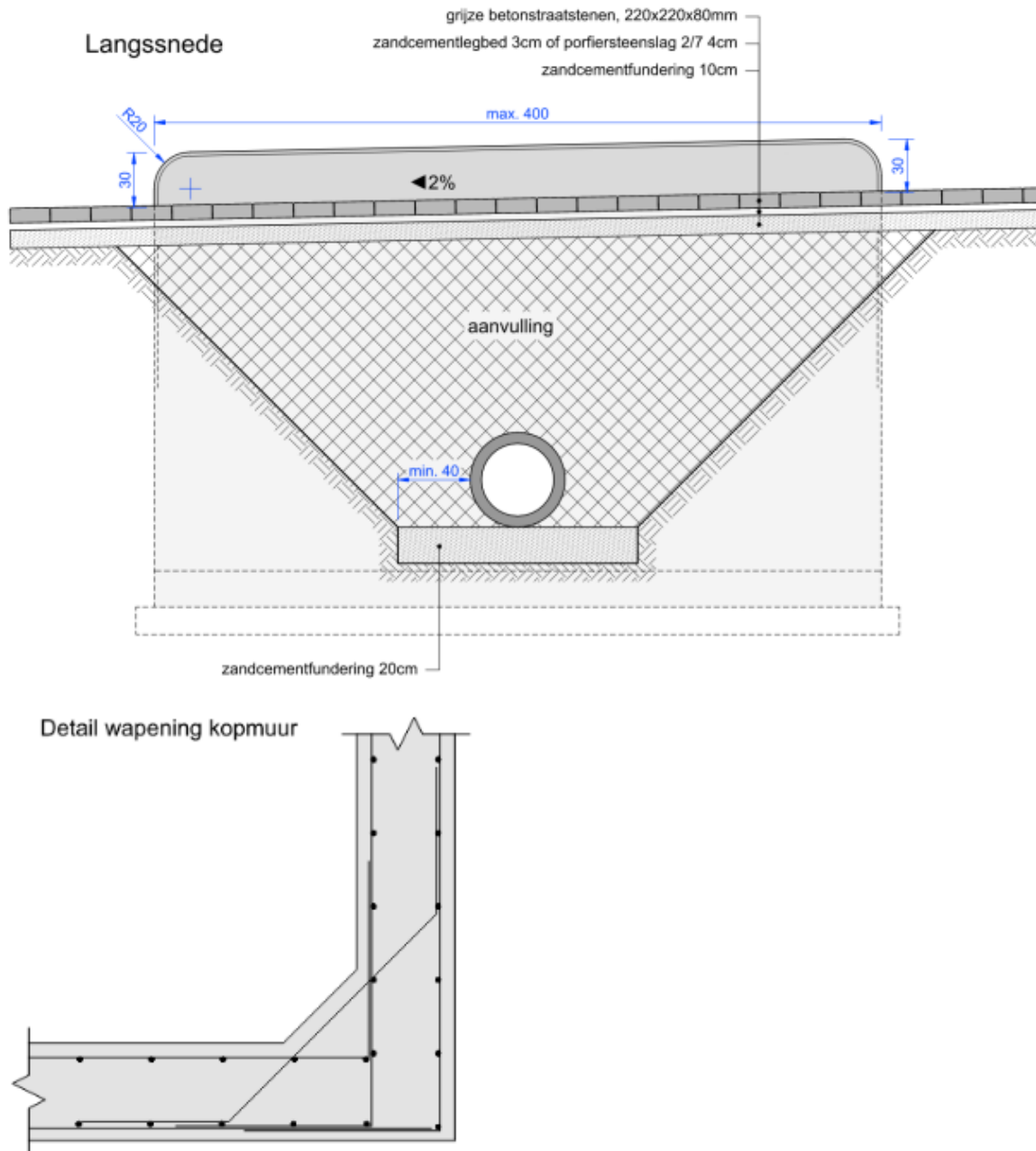
CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be

Informatie Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/onze-diensten-en-platformen/basiskaart-vlaanderen-grb/actualisatie-via-as-builtplannen>

Dwarssnede





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. Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

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:

Legt volgende voorwaarden op :

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.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025010873**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent 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 (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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_04439 - OMV_2025010873 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

GEBOUW (woonentiteiten loten 1 tem 4) :

1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	• Voorgevelbreedte: maximaal 8 meter zoals aangeduid op het plan. • Bouwdiepte: maximaal 15 meter en gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter te rekenen vanaf de voorbouwlijn.

2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.	De gebouwen bestaan minimaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 11 meter bij hellende daken of 6,50 meter bij platte daken. Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze nokhoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze kroonlijsthoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter.

5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze vormvereisten dragen ertoe bij dat de nieuwbouw harmonisch aansluit bij de omgeving. Koppelwoningen moeten architecturaal bij elkaar aansluiten tot een harmonieus geheel.	Dakvorm is vrij; de dakhelling bedraagt maximum 55°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten. Groendaken zijn toegelaten op platte daken. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt. Per geheel van aan elkaar gekoppelde woningen dient dezelfde dakvorm gebruikt te worden en een harmonieus geheel te vormen.

6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen in woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. Er wordt geselecteerd voor ééngezinswoningen in halfopen bebouwing. In functie van een zuinig ruimtegebruik worden geen vrijstaande autobergingen in de tuinzone toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Bouwen van ééngezinswoningen. Loten 1, 2, 3, 4: halfopen bebouwing. <u>AUTOBERGING</u> Een eventuele autoberging dient als inpandige garage te worden voorzien, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten.

7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het architecturale karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>Architectuur</u> Het bouwvolume dient een architectuur met een kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving en in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. <u>Materialen</u> De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.

8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel dat tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.	<u>De afstand tot de rooilijn:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan: de voorbouwlijn bevindt zich op minstens 4,00 meter achter de rooilijn, gemeten ter hoogte van de linkerhoek van de bouwblokken. <u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Het maximale bouwkader van de woning wordt op het verkavelingsplan weergegeven en ten allen tijde dienen de minimale vermelde afstanden ten opzichte van de zijkavelgrenzen gerespecteerd te worden. De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt minimum 3,00 meter. <u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Door het maximale bouwkader vast te leggen op het verkavelingsplan, ligt ook de minimum afstand ten opzichte van de achterkavelgrens vast.

9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Minimaal twee bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter te rekenen vanaf de voorbouwlijn.

11 UITBOUW (Veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Veranda's worden toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone. Met andere woorden wanneer de bouwzone niet tot de grens benut wordt voor het hoofdgebouw kan tegen het gebouw een veranda worden opgericht binnen de bouwzone.

12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten; geen horeca. De nevenbestemming wordt beperkt tot 30% van de bouwoppervlakte.

Hierbij wordt expliciet verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1 VOORTUINSTROOK

1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt. De opritten worden per bouwblok gekoppeld met een maximale breedte van 6,00 meter op openbaar domein per twee opritten.	Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten afwateren in een private groenstrook. Volgende waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten in de voortuinstrook: strikt noodzakelijke toegangen zoals pad naar de voordeur, pad rond de woning en oprit naar de garage. <i>Er kunnen dus enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages voorzien worden.</i> De maximum toegelaten breedte voor de aansluiting op het openbaar domein bedraagt 3,00 meter; een eventuele extra parkeerplaats dient toegang te nemen tot de openbare weg via de bestaande oprit. De overige oppervlakte van de voortuinstrook dient aangelegd te worden als tuin.

1.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Hagen hebben een maximum hoogte van 1,00 meter in de voortuinstrook.

1.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de voortuinstrook mogen behalve hekstijlen, oprit, toegangspad en brievenbus geen andere constructies worden opgericht.

2 ZIJTUINSTROOK

2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding in deze strook moet uit waterdoorlatende materialen bestaan of moet afwateren in een private groenstrook.
<i>Het is de bedoeling het open karakter te bewaren.</i>	<i>In de zijtuinstrook is geen bebouwing toegestaan.</i>

2.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen hebben een maximum hoogte van 2 meter.

3 ACHTERTUINSTROOK

3.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de monoliete verharding moet afwateren naar de eigen tuinzone.

3.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter.

3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een beperkte ruimte voorzien voor bijgebouwen.	Er geldt een maximum van 40 m ² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. De maximale hoogte bedraagt 3,5 meter. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op minimum 1,00 meter van de perceelsgrenzen. Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalende perceel. Bijgebouwen worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ofwel in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht al dan niet gecombineerd met metaal. Het bijgebouw kan enkel als tuinberging benut worden. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden.

4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.	Enkel inheemse hagen, eventueel versterkt met draadgaas, zijn toegelaten.

4.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.	<u>Langs de straatzijde :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 1,00 m worden op minimum 0,50 m achter de rooilijn geplant. <u>Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 1,00 m. <u>Tussen de woningen in halfopen bebouwing</u> Tussen de woningen in halfopen bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd te worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van max. 3 meter; deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. In plaats van deze tuinmuur zijn ook houten schermen met dezelfde afmetingen toegelaten. <u>Op de overige kavelgrenzen :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 2,00 m.

5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per bouwlot dient er een hemelwaterput met een voldoende groot volume geplaatst te worden, alsook een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.	- Er dient voldaan te worden aan de geldende hemelwaterverordening voor verkavelingen zonder wegenis; de nodige infiltratie- en buffervoorziening zal voorzien worden per woning bij het bouwen van de respectievelijke woning. - Het plaatsen van niet-overdekte constructies, zoals terras, tuinpad, zwembad, zwembijver, vijver en jacuzzi in zij- en achtertuin wordt beperkt tot 80 m². Inplanting op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens of op de perceelsgrens tegen een bestaande vergunde muur.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025010873

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_BN_Legende.pdf	uKMObj6Bseo4UtvbnvDbw==
VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	8YSinCmbV2JsgVNnAtZ6lg==
VA_VP_B_Plan van de bestaande toestand.pdf	Otg2iVbj8nWS7Ou8eXSQfA==