



2025_CBS_04571 OMV_2025001782 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Karus VZW met als contactadres Caritasstraat 90, 9090 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025001782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 januari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Louis Delebecquelaan 42, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nrs. 339T, 339S, 339N, 340L, 340D en 340H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 mei 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats situeert zich in Sint-Denijs-Westrem langs de Louis Delebecquelaan die evenwijdig aan de E40 loopt. De noordzijde van deze straat is overwegend bebouwd met vrijstaande woningen. Het terrein in kwestie maakt deel uit van de site Psychiatrisch Centrum Karus. Op het perceel 340L bevindt zich een bestaande halfopen eengezinswoning.

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Lot 1 is ca. 1908,6 m², lot 2 is ca. 1689,7 m² en het lot 3 waarop de bestaande eengezinswoning zich bevindt is ca. 1805,65 m² groot. Dit laatste lot wordt uit de verkaveling gesloten. De afstand tot de zijdelingse kavelgrens bedraagt rechts 3 m en links 6 m. De woningen worden op 12 m van de rooilijn ingeplant. De bouwzones zijn ca. 11,23 m breed, 18 m diep op het gelijkvloers en 15 m diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen met zadeldak of drie bouwlagen met plat dak toegelaten. Elk woning beschikt over een achtertuin met een diepte van ca. 20 m. De dieper gelegen tuinzone wordt ingekleurd als parktuinzone waar geen bebouwing en/of verharding wordt toegestaan.

Voor het bouwrijp maken van het perceel dienen enkele bomen geveld te worden. De aanvraag betreft bijgevolg ook het vellen van zes hoogstammige bomen. Het merendeel van de bomen die worden verwijderd bevinden zich in de zijtuin en ter hoogte van de bouwzone

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 29/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van acht parkeerplaatsen (OMV_2018001380).
- Op 10/02/2022 werd een *weigering* afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 3 loten, 2 voor halfopen en 1 voor gesloten bebouwing (2021 SDW 303/00/W).
Er werd negatief advies verleend door het Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent, het project werd deels binnen de reservatiestrook langsheen de autosnelweg gerealiseerd. Daarnaast hield de aanvraag onvoldoende rekening met het bestaande bomenbestand op het perceel.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonerf (2017/05093 Dig).
- Op 10/03/2016 werd een *weigering* afgeleverd voor het bouwen van een woonerf met 1 gebouw voor een gemeenschappelijke woning voor 5 personen en 2 studio's en 4 gebouwen met 14 studio's en gemeenschappelijke ruimten (2015/05228).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 11 maart 2025 onder ref. JMS 641614:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies afgeleverd mits het naleven van volgende voorwaarden:

- 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 de Proximus klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij de Proximus verkooppunten.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. VK-25-275 (zie ook VK-21-1450):

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

De loten 1 en 2 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het lot 3 wordt uit de verkaveling onttrokken.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Stad Gent ligt de verkaveling in het collectief te optimaliseren buitengebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengde riolering in de vorm van een grachtenstelsel waarop kan worden aangesloten.

In de toekomst wordt er echter een rioleringsproject gepland waarbij een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Voor meer inlichtingen betreffende het toekomstig rioleringsproject kan contact opgenomen worden met projectleider Steven De Waele (steven.dewaele@farys.be).

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater (GSVH)** van 10 februari 2023, in werking vanaf 2 oktober 2023, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Conform de Vlareem regelgeving dienen woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 3000 liter tot 5 IE en 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 l/IE vanaf 11 IE per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij zowel grijs als zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put. Na uitvoering van rioleringswerken op openbaar domein (aanleg gescheiden stelsel aangesloten op een zuiveringsinstallatie) wordt aangeraden, bij aansluiting op de riolering, om het grijs water van de septische put af te koppelen en aan te sluiten op de overloopleiding van de septische put voor een optimale werking van de septische put. De buizen voor deze latere afkoppeling worden dan ook best nu reeds voorzien zodat deze ingreep op gemakkelijke wijze kan uitgevoerd worden zonder bijkomende opbraak. Deze buizen kunnen in tussentijd afgesloten worden door middel van het plaatsen van stoppen.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

Verordening Hemelwater: Wanneer een bouwaanvraag voor de 2 nieuwe loten ingediend wordt dient men zich aan de regels van de GSVH te houden en er voor te zorgen dat voor elk lot een regenwaterput en een infiltratievoorziening voorzien wordt.

Bemerking op het verkavelingsplan "VA_VP_N_OT":

Op het verkavelingsplan is ter hoogte van de opritten een inbuizing van de bestaande gracht voorzien met inbegrip van de plaatsing van kopmuren.

De inbuizing van de bestaande gracht, inclusief de nieuw te voorziene rioolaansluitingen, dienen uitgevoerd te worden aan de hand van een technisch dossier zoals door Stad Gent opgelegd.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 6 kadastrale percelen in 3 loten waarbij LOT 3 (met de bestaande bebouwing) uit de verkaveling onttrokken wordt. In de straat ligt een grachtenstelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afvalwater en het regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Louis Delebecquelaan dient voor de bestaande woning (LOT 3) hergebruikt te worden. Voor beide andere loten (LOT 1 en LOT 2) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dienen deze aansluitingen uitgevoerd te worden aan de hand van een technisch dossier.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterlooppbeheerder moeten gevolgd worden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Voorwaarden:

- *De bestaande aansluiting van LOT 3 (bestaande bebouwing) moet hergebruikt worden.*
- *Voor LOT 2 en LOT 3 is telkens een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk en dienen deze aansluitingen aan de hand van een technisch dossier uitgevoerd te worden.*
- *Ter hoogte van de geplande opritten is de inbuizing van de bestaande gracht met inbegrip van de plaatsing van kopmuren noodzakelijk. Dit dient tevens aan de hand van het technisch dossier uitgevoerd te worden.*
- *Het aangepast technisch dossier dient te worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en Farys. Op dit dossier kan Farys bijkomende technische opmerkingen formuleren. Indien nodig kan vooraf aan het indienen van het technisch dossier een overleg voorzien worden. Het definitieve technische dossier moet bestaan uit een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken. Zonder goedkeuring van het technisch kan Farys steeds wijziging opleggen.*

Er wordt gevraagd om Farys minimum 14 dagen voor de aanvang der werken in te lichten, zodat Farys toezicht kan uitoefenen op de werken.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. 5000094413:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door mevrouw Katlyn Colman werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn (zie bijlage - Omgevingsloket).

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

3.4. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 maart 2025 onder ref. 25077823:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur 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 geen verdere voorwaarde opgelegd door Wyre.

Indien blijkt dat Wyre, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgt van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

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.

3.5. AWV – District Gent Autosnelwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Autosnelwegen afgeleverd op 18 april 2025 onder ref. AV/411/2025/00356:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen (zie bijlage – Omgevingsloket).

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage – Omgevingsloket).

3.6. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 16 april 2025:

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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.

Gewestelijk RUP

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in zoverre kan worden nagegaan voor een verkavelingsaanvraag 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.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID32060, waarvan akte genomen dd. 15/01/2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 32060: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32060>.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. 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).
- 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 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:

De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften dat er minimum 1 parkeervoorziening op het eigen terrein voorzien moet worden. Dit onder de vorm van een parkeerplaats in de voortuin, een carport in de zijtuinstrook en/of bijgebouw in de achtertuinzone. Dit voorschrift wordt **geschrapt**.

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd/aangepast**:

- De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk 1 oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

In de achtertuin laten de voorschriften toe dat er een terras van 30 m² groot wordt aangelegd, alsook is het toegestaan een zwembad of zwemvijver van 35 m² groot aan te leggen. In de zijtuin is het toegelaten verhardingen voor toegangen of terrassen aan te leggen. Hiervoor wordt geen maximale oppervlakte opgelegd. Deze voorschriften worden samengevoegd tot 1 voorschrift met betrekking tot niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuinstrook.

Daarnaast laten de voorschriften toe een carport in de zijtuin op te richten en een autobergplaats in de achtertuin op te richten. In de achtertuin zal geen autobergplaats worden toegestaan. Autobergplaatsen in de achtertuin zorgen immers altijd voor een grote oppervlakte verharding om deze te bereiken. De wagen kan tot diep in het perceel getrokken worden wat niet aanvaardbaar is. Verder heeft dergelijke lange oprit een negatieve impact op het gebruik van de achterliggende ruimte als tuinzone. Carports worden enkel toegestaan indien de woning niet over een inpandige garage beschikt. De oppervlakte van de carport moet zich beperken tot 3 m bij 5 m.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd/aangepast**:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- De oppervlakte aan niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone (zij- en achtertuin samen) met een bovengrens van 80 m². Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.
- In de achtertuin is het niet toegestaan autobergplaatsen op te richten.

- In de zijtuin is het toegestaan een carport op te richten van maximum 3 m breed en 5 m diep indien de woning niet over een inpandige garage beschikt.
- Bijgebouwen zijn mogelijk mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30 m².

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 3.8) 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.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De positie van de bouwvelden zijn weloverwogen gebeurd, zodat de meeste waardevolle bomen kunnen behouden worden. In de motivatienota staan de randvoorwaarden waaraan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zelf zullen afgetoetst worden. Het vellen van de bomen wordt **uitgesloten** uit de verkaveling. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de woningen, kan het vellen van de bomen mee aangevraagd worden. Zo wordt vermeden dat de bomen te snel worden geveld (indien het bouwproject op zich nog enkele jaren op zich laat wachten).

Een eventuele carport in de zijtuinstrook en/of constructies in de achtertuin moeten rekening houden met de te behouden bomen. Dit wordt **toegevoegd** aan de verkavelingsvoorschriften.

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

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

Het huishoudelijk afvalwater moet geloosd worden in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 mits voorwaarden 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 11 maart 2025 tot en met 9 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende terrein te verkavelen in twee loten voor halfopen eengezinswoningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Beide loten betreffen ruime loten met een grote (park)tuinzone. Hierdoor kent de verkaveling een lage densiteit. Deze dichtheid is hier uitzonderlijk te verantwoorden omwille van de talrijke aanwezigheid van bomen op het terrein. De verkaveling is ingegeven vanuit boomsparend ontwerp, hierdoor is het oprichten van twee halfopen eengezinswoningen op dit terrein te verantwoorden. De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers in combinatie met de breedte laat toe een ruime woning op te richten. De bouwlijn die een voortuinstrook van 12 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

Verhardingen en bijgebouwen

De aanvraag laat het toe 30 m² aan bijgebouwen te plaatsen. Een carport, tuinhuis, berging en serre vallen onder bijgebouwen, echter vijver en zwembad dient onder verharding (niet-overdekte constructies) te worden gezien. In de achtertuin zal geen autobergplaats worden toegestaan. Autobergplaatsen in de achtertuin zorgen immers altijd voor een grote oppervlakte verharding om deze te bereiken. De wagen kan tot diep in het perceel getrokken worden wat niet aanvaardbaar is. Verder heeft dergelijke lange oprit een negatieve impact op het gebruik van de achterliggende ruimte als tuinzone. In de aanvraag wordt een carport toegestaan in de zijtuinstrook. Aangezien de carport bij lot 2 op de perceelsgrens zal staan, is een akkoord van de aanpalende noodzakelijk. De carport moet beperkt worden in oppervlakte, namelijk 15 m². Om te vermijden dat er op het perceel twee opritten aangelegd worden naar een inpandige garage en naar een carport, wordt een carport enkel toegestaan indien de woning niet beschikt over een inpandige garage.

Verder laten de voorschriften het toe in de voortuin paden alsook opritten aan te leggen. In de voortuin worden enkel strik-noodzakelijke verhardingen toegestaan dit wil zeggen 1 pad tot de voordeur. Opritten zullen enkel worden toegelaten om een carport/inpandige staanplaats voor een wagen toegankelijk te maken.

Tot slot laten de voorschriften het toe paden en terrassen in de zijtuin aan te leggen, in de achtertuin wordt een terras van 30 m² groot en een zwembad/ zwemvijver van 35 m² toegestaan. De verharding in de zij- en achtertuinstrook dient samen gezien te worden. Er zal maximaal 20 % van de tuinzone (zij- en achtertuin samen) verhard mogen worden met een bovengrens van 80 m².

Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen. Een eventuele carport in de zijtuinstrook en/of constructies in de achtertuin moeten rekening houden met de te behouden bomen.

Voor het overige wordt meegegeven dat de bomen pas verwijderd kunnen worden als de omgevingsvergunningen voor de woningen worden ingediend en het rooien van de bomen noodzakelijk is voor het bouwen van de woningen. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden in de omgevingsvergunning.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit en dergelijke meer. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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_2025001782 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025001782_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 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan Karus vzw gelegen te Louis Delebecquelaan 42, 9051 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:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 18 april 2025, met kenmerk AV/411/2025/00356) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 4 maart 2025, met kenmerk 5000094413) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 11 maart 2025, met kenmerk JMS 641614) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 5 maart 2025 onder ref. 25077823) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 1 april 2025 onder ref. VK-25-275) moeten strikt nageleefd worden.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Het volgende voorschrift wordt integraal geschrapt:

'Er dient minimum 1 parkeervoorziening te worden opgericht op eigen terrein. Dit kan door middel van een parkeerplaats in de voortuinstrook, een inpandige garage, een carport in de zijtuinstrook en/ of bijgebouw in de achtertuinzone.'

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd/ aangepast:

- De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk 1 oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd/ aangepast:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- De oppervlakte aan niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone (zij- en achtertuin samen) met een bovengrens van 80 m². Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.
- In de achtertuin is het niet toegestaan autobergplaatsen op te richten. In de zijtuin is het toegestaan een carport op te richten van maximum 3 m breed en 5 m diep indien de woning niet over een inpandige garage beschikt.
- Bijgebouwen zijn mogelijk mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30 m².

Bomen

De bomen kunnen pas verwijderd worden als de omgevingsvergunningen voor de woningen worden ingediend en het rooien van de bomen noodzakelijk is voor het bouwen van de woningen. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden in de omgevingsvergunning.

Riolering

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

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

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Openbaar domein

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

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

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal 1 oprit per lot toegelaten worden.

Aangezien er meerdere monumentale bomen aanwezig zijn, zijn de opritten centraal te koppelen aan de gedeelde perceelsgrens. Deze kunnen, met het oog op de toekomstige wegbreedte, elk maximaal 3 m breed zijn.

Op het openbaar domein zal een gedeelde oprit van maximaal 7,5 m aangelegd worden en een inbuizing van maximaal 9,5 m exclusief kopmuren.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg duiker en riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, 1 voor afvalwater en 1 voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

De gracht mag in geen geval gedempt worden, deze heeft een afwaterende functie.

Bijzondere voorwaarden in relatie tot de bouw van de duiker(s) (zie ook typetekeningen onderaan):

1. **De duiker voor de te koppelen opritten** wordt gebouwd in betonbuizen van 2,5 m lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 m en elk een lengte van **max 9,5 m, exclusief kopmuren.**
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.

3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen onverlet laat. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

Zonder wegherstel met technisch dossier:

Beperkt technisch dossier in functie van 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.

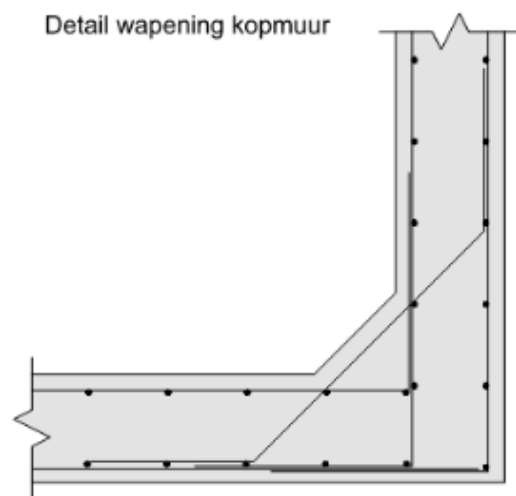
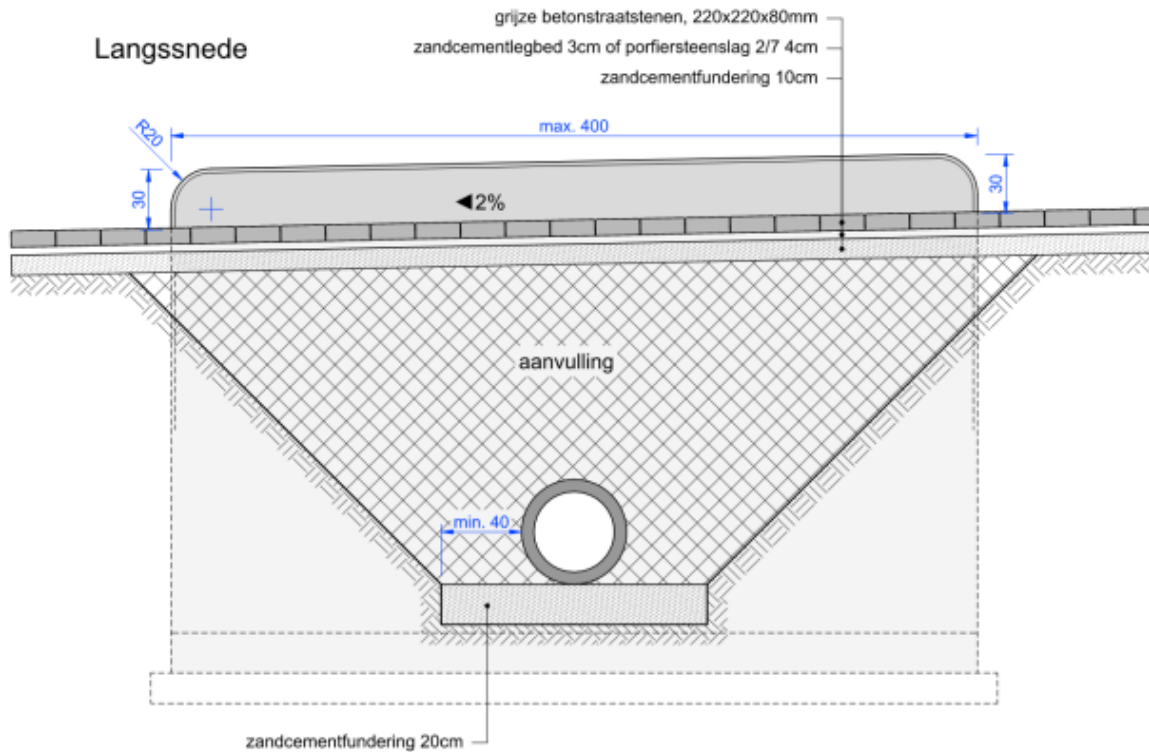
De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

[illegible]



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
- openbare verlichting

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:

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.

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_2025001782**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

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).

Werken openbaar domein

Er zijn wegen- en rioleringswerken voorzien in de Louis Delbecquelaan die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren.

Voor de afstemming voor het plaatsen van duikers, opritten en huisaansluitingen op deze voorziene wegeniswerken kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00 via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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_04571 - OMV_2025001782 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- GEBOUW
 - Oppervlakte
 - Toelichting:
De maximale bebouwbare oppervlaktes op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels (cfr. verkavelingsontwerp).
 - Voorschrift:
Op het verkavelingsplan wordt de bouwbreedte en bouwdiepte voor het hoofdgebouw binnen iedere kavel grafisch vastgelegd. Max. 18m diep op gelijkvloers en max. 15m diep op verdieping.
De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan en is verplicht voor alle loten.
De minimumbreedte van de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt ten allen tijde 3,00m (lot2) en 6,00m (lot1);
De bebouwbare oppervlakte is maximaal deze zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
 - Volume
 - Toelichting:
Het maximale bouwvolume wordt vastgelegd per kavel.
 - Voorschrift:
De woningen hebben maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen + dakverdieping onder zadeldak.
De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst, max. 6m bij hellend dak en max. 9,50m bij plat dak.
Kroonlijst van de gelijkvloerse uitbouw bedraagt max. 3,5m.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van de as van de weg. Het aanzetpeil van de eerst vergunde woning is maatgevend voor de tweede woning.
Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
De maximale nokhoogte bij zadeldak ligt op max. 5m boven de kroonlijst.

- Nokhoogte
 - Toelichting:
Zie ook voorschriften volume.
 - **Voorschrift:**
De maximale nokhoogte ligt op max. 5m boven de kroonlijst en bedraagt bijgevolg maximum 11m.
- Kroonlijsthoogte
 - Toelichting:
Zie ook voorschriften volume
 - **Voorschrift:**
De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m bij hellend dak en 9,50m bij plat dak.
- Dakuitvoering
 - Toelichting:
Dakvorm is vrij te kiezen
 - **Voorschrift:**
De dakvorm is vrij.

Bij hellend dak is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.

Dakterrassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.
Bij halfopen bebouwing ligt de noklijn evenwijdig aan de voorgevellijn. Het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn toegelaten.

- Type gebouw

- Toelichting:
Halfopen bebouwing op lot 1 & 2.
De nevenbestemming dient steeds ondergeschikt te blijven aan de hoofdbestemming.
- Voorschrift:
Hoofdbestemming: Eengezinswoningen
Nevenbestemming: vrije beroepen of handelsfunctie (max 40% van het gelijkvloerse oppervlak)
Bestemd voor halfopen bebouwing. De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn.

- Materiaalgebruik

- Toelichting:
De halfopen woningen dienen een harmonisch geheel te vormen en op elkaar aan te sluiten.
- Voorschrift:
Gevelmaterialen:
Vrij te kiezen uit gevelsteen, natuursteen, pleisterwerk, dakbekledingsmaterialen of hout.
Combinaties van deze materialen zijn toegestaan.
Er dient bij de gekoppelde halfopen woningen gestreefd te worden naar de realisatie van een harmonieus geheel.
De eerst vergunde halfopen woning is bepalend voor de typologie en het uitzicht van de woningen (kroonlijsthoogte, daktype, esthetische kenmerken). Dakhellingen dienen ter hoogte van de voorgevel aan elkaar te worden aangesloten.

○ Implanting

- Toelichting:
De maximale bebouwbare oppervlaktes op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels.
- **Voorschrift:**
Op het verkavelingsplan wordt de bouwbreedte en bouwdiepte voor het hoofdgebouw binnen iedere kavel grafisch vastgelegd.
De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan op +/- 12m achter de perceelsgrens.
De minimumbreedte van de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt ten allen tijde 3,00m (lot2) en 6,00m (lot1);
De bebouwbare oppervlakte is maximaal deze zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Minimaal 60% van de voorgevelbreedte dient te liggen op de voorgevelbouwlijn. Ter hoogte van de scheiding tussen 2 woningen dient de voorgevel van de woning zich op de voorgevelbouwlijn te vinden.

○ Aantal bouwlagen

- Toelichting:
Maximaal 3 bouwlagen .
- **Voorschrift:**
De woningen hebben maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen + dakverdieping onder zadeldak.

○ ~~Uithouw (Veranda, carport)~~

- ~~Toelichting:
Er dient minimum 1 parkeervoorziening te worden opgericht op eigen terrein.~~
- ~~**Voorschrift:**
Er dient minimum 1 parkeervoorziening te worden opgericht op eigen terrein. Dit kan door middel van een parkeerplaats in de voortuinstrook, een inpandige garage, een carport in de zijtuinstrook en/of bijgebouw in de achtertuinzone.~~

- Andere voorschrift voor het gebouw
 - Toelichting:
 - Thermische isolatie niet-aangebouwde delen van de scheidingsmuur
 - Hemelwater
 - Parkeergelegenheid
 - Voorschrift:
 - De dragende scheidingsmuren tussen de perceelsgrenzen dienen ontdubbeld te worden. Niet aangebouwde delen van de scheidingsmuren zullen thermisch geïsoleerd worden en als buitengevels worden afgewerkt.
 - Het is verplicht de hemelwaterverordening 2023 na te leven
 - Per woongelegenheid is er min. 1 garage, of carport, of openluchtstelplaats verplichtend voorzien op het perceel zelf.

- VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

- Voortuinstrook

- Verharding
 - Toelichting:
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - Voorschrift:
Dit is de zone tussen de voorste perceelsgrens en de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.
~~Alle bouwwerken zijn verboden in de voortuin, met uitzondering van brievenbus en de noodzakelijke verhardingen voor de toegang tot de gebouwen (oprit) en eventueel parkeerplaats(en). Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.~~
- Groenaanleg
 - Toelichting:
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, hierdoor worden verharde oppervlaktes beperkt.
 - Voorschrift:
~~Verhardingen zijn enkel toegelaten als oprit, tuinpaden en parkeergelegenheden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, parkings en oprit mogen voorzien worden, omringd door groenaanleg.~~
~~Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.~~

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

o Zijtuinstrook

- Verharding **zie gezamenlijk voorschrift mbt verharding voor zij- en achtertuinstrook**
 - Toelichting:
~~Carports toegelaten.~~
 - Voorschrift:
~~Zone tussen de gebouwen en zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op plan. Enkel carports en verhardingen voor toegang of terrassen zijn hier toegelaten.~~
~~Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.~~
- Groenaanleg
 - Toelichting:
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, hierdoor worden verharde oppervlaktes beperkt.
 - Voorschrift:
Verharding voor toegang of terrassen of carport toegelaten.
Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.
- Constructies
 - Toelichting:
Carports toegelaten
 - Voorschrift:
~~Carports zijn toegelaten.~~
De carport heeft een maximale hoogte van 3.5m en wordt afgewerkt met een plat dak of een heel licht hellend of gebogen dak.
In de zijtuin is het toegestaan een carport op te richten van maximum 3 m breed en 5 m diep indien de woning niet over een inpandige garage beschikt.

VERHARDING ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte aan niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone (zij-en achtertuin samen) met een bovengrens van 80 m². Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

BIJGEBOUWEN ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

- o Bijgebouwen zijn mogelijk mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30m²

- Achtertuinstrook
 - Verharding **zie gezamenlijk voorschrift mbt verharding voor zij- en achtertuinstrook**
 - Toelichting:
Zone is hoofdzakelijk tuinzone.
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - Voorschrift:
In de zone achter de woning zijn de zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting toegelaten.
~~De maximale oppervlakte voor terrassen in niet-waterdoorlatende materialen is 30m². Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen en tuinpaden mogen voorzien worden, omringd door groenaanleg. Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlaatbare materialen.~~
 - Constructies
 - Toelichting:
De achtertuinzone is aangeduid op het verkavelingsplan. De bijgebouwen dienen zich te situeren achter het hoofdgebouw. Enkel open carports worden toegestaan in zijtuinstrook.
De maximum bebouwbare oppervlakte is inclusief ~~garage~~, tuinhuis, **carport**, berging, serre, ... (alle bovengrondse gebouwen)
 - Voorschrift:
~~Bijgebouwen zijn mogelijk mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30m², met plat dak en maximale kroonlijsthoogte van 3m.~~
De bijgebouwen worden ingeplant in de achtertuinstrook op min. 1m van de zijdelingse perceelsgrens. Mits akkoord van de belendende buur kan een inplanting <1m of op de perceelsgrens worden toegestaan.
De bijgebouwen worden afgewerkt met hout.
~~Zwembad/vijver tot 35m² is toegestaan. Deze oppervlakte wordt niet meegerekend bij de maximum bebouwbare oppervlakte van de bijgebouwen.~~
Het is verplicht de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 na te leven.
- o In de achtertuin is het niet toegestaan autobergplaatsen op te richten.

- Parktuinzone
 - Verharding
 - Toelichting:
In deze zone zijn gebouwen verboden. Bestaande bijgebouwen kunnen blijven.
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - **Voorschrift:**
In deze zone zijn nieuwe (bij-)gebouwen en verhardingen niet toegestaan.
 - Afsluitingen op de perceelsgrens
 - Uitvoering
 - Toelichting:
Afsluitingen met max. 2m hoogte zijn voldoende om de privacy te garanderen
 - **Voorschrift:**
Vanaf de achtergrens van de halfopen woningen mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2m hoogte en 3m lengte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de zijgrenzen en de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen) behoudens de hiervoor beschreven scheidingsmuur.
- AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.**

- RELIEFWIJZIGINGEN

- Toelichting:

Reliefwijzigingen dienen tot een minimum beperkt te blijven.
- **Voorschrift:**

Een terreinprofielwijziging om het terrein rondom de woning gedeeltelijk te nivelleren is aanvaardbaar. Deze terreinprofielwijziging moet men in omvang en hoogte tot het strikt noodzakelijke beperken. Er moet steeds worden aangesloten in de voor-, zij- en achtertuin op min. 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op max. 10 m van de maximaal toelaatbare bouwlijn van de achtergevel van het gebouw, hetzij op het peil van het oorspronkelijk maaiveld hetzij op het peil van het maaiveld van de aanpalende gronden. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalenden kunnen de terreinprofielwijzigingen worden uitgevoerd tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

- BOMEN

- Toelichting:

Bomen in voor- en zijtuin dienen zo veel als mogelijk behouden en beschermd te worden.

- **Voorschrift:**

De bestaande eik in voortuinzone mag in geen geval beschadigd worden zowel voor, tijdens als na de werken. Eventueel een Bomen Effecten Analyse dringt zich op of minstens geen wijzigingen op minstens 5m van de eik.

Ook de andere te behouden bomen in de voor- en zijtuinstrook moeten beschermd worden tijdens de werken.

Een eventuele carport in de zijtuinstrook en/of constructies in de achtertuin moeten rekening houden met de te behouden bomen.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025001782

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)
LEGENDE.pdf	wDY/ZK4cq9cg7Q9fCOE7HQ==
VA_VP_N_OT.pdf	dzPgrog9EuD4TgP5zIUUBg==
VA_VP_B_BT hoogtes.pdf	Ps8RTkCfv+igBVUkdXvug==
VA_VP_B_BT.pdf	hB46XcpV+DRC5MopdLMqqg==
LP_DP_V1.pdf	recpNo1zT3uUER7hwrOkCg==