



2025_CBS_05014 OMV_2025020418 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HAUSLINE BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 600, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025020418) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 februari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom
- Adres: Brugsesteenweg 561, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 758E5, 758K4 en 758F5

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 20 mei 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich op de zuidelijk hoek van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat in Mariakerke. Concreet gaat het over de percelen 758F5-758K4-758E5. Enkel perceel 758E5 langs de Brugsesteenweg is bebouwd met een eengezinswoning. Deze aanvraag beoogt het verkavelen van deze gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen (waaronder de bestaande woning) en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom.

De Brugsesteenweg is een drukke invalsweg met doorgaand verkeer, de André De Bruynestraat is een zijstraat met plaatselijk verkeer. De bebouwing langs de Brugsesteenweg is een mix van ééngezinswoningen en meergezinswoningen al dan niet gekoppeld met handelszaken op het gelijkvloers. De bebouwing in de André De Bruynestraat bestaat uit ééngezinswoningen. De bouwhoogte langs de Brugsesteenweg varieert van 2, 3 tot 4 bouwlagen al dan niet voorzien van hellend dak. De bouwhoogte langs de André De Bruynestraat is voornamelijk 2 bouwlagen met een hellend dak.

Opvatting van het project:

Langs de André De Bruynestraat wordt twee loten (lot 1 en lot 2) voorzien voor elk een ééngezinswoning, aan te bouwen tegen de woning nr. 14. De bouwdiepte van deze woningen bedraagt 11 m op het gelijkvloers en op de verdieping. De woningen mogen maximaal 2 bouwlagen hoog zijn en kunnen afgewerkt worden met een hellend dak. Elke woning heeft een tuin, waarin een tuinberging van 6,5 m² mag opgetrokken worden.

Op de hoek wordt een lot 3 voorzien waarop een meergezinswoning kan komen. Deze meergezinswoning bouwt aan op de te bouwen woning op lot 2 en op de bestaande woning aan de Brugsesteenweg. De bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen (zone B) tot 4 bouwlagen op de hoek (zone A). Langs de André De Bruynestraat mag er 11 m diep gebouwd worden op de verdiepingen, aan de Brugsesteenweg mag er 12 m diep gebouwd worden op de verdiepingen.

Volgens de nota is er ruimte voor 6 woonentiteiten en 1 kantoorruimte op het gelijkvloers. Verder vermeldt de nota ook dat er in samenspraak met de stad werd beslist dat er 4 autoparkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Deze zaken worden niet verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften van dit lot.

De bestaande ééngezinswoning Brugsesteenweg 561 (lot 4) wordt behouden en krijgt stedenbouwkundige voorschriften conform met de huidige toestand.

De gevels van de gebouwen worden opgetrokken in paramentmetselwerk.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/07/1982 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een houten duiventil. (1982/565)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 3 maart 2025. Op 19 mei 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 11 maart 2025 onder ref. JMS 637515:
*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.*
- **Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. 25179380:
*Aansluitbaar Wyre
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. 075274-001/PV/2025:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

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. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is deels bebouwd en deels 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. Bij de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten met de eengezinswoningen wordt, via bijzondere voorwaarde, het aandeel verharding in de tuinzone beperkt tot 15 m², daarnaast wordt ook opgelegd dat er geen bijkomende constructies kunnen opgetrokken worden. Op die manier kunnen deze stadstuinen maximaal ingezet worden als ruimte voor infiltratie.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen.

Lot 3 met de meergezinswoning wordt volledig bebouwd. Hierdoor is er op dit lot geen ruimte voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Een ondergrondse infiltratievoorziening onder het gebouw is waarschijnlijk niet aangewezen. Hier zal maximaal moeten ingezet worden op hergebruik voor alle entiteiten. Daarnaast zullen de platte daken maximaal als groendak

aangelegd moeten worden, om een afwijking op het plaatsen van de infiltratievoorziening te kunnen bekomen. Dit wordt mee opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouw van de meergezinswoning.

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.

Bemaling

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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig. 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.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

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

De aanvraag beoogt een verkaveling van een hoekperceel in 3 loten voor eengezinswoningen en 1 lot voor een meergezinswoning.

Woningtype

Om de aanvraag te toetsen aan de principes van een goede ruimtelijke aanleg, gaan we in eerste instantie dieper in op het gekozen woningtypes. Omdat er géén verordenend plan voor handen is dat een bepaald woningtype verplicht vastlegt, baseren we ons op de resultaten van de woningtypetoets. Deze toets geeft aan welk type woning op dit perceel op zijn plaats is en wil hierbij vooral ook inspelen op de sterke vraag naar gezinsvriendelijke woningen binnen de stad Gent. De woningtypetoets vertrekt van zes objectieve vragen die voortkomen uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De toets wordt geobjectiveerd door het toekennen van een score per vraag. De eindscore geeft dan een indicatie van het gewenst woningtype.

Deze parameters worden hieronder besproken:

- Het perceel is gelegen langs de invalsweg Brugsesteenweg (score 1).
- Tussen de helft en minder dan driekwart van de panden in de onmiddellijke omgeving is een eengezinswoning (score 1).

- Beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen (score 2).
- Parkeren kan op het gelijkvloers of met een lift ondergronds (score 1).
- Het mogelijk aantal bouwlagen bestaat uit drie met op de hoek 4 volwaardige bouwlagen (score 0).
- De combinatie vorm van het terrein/ volume/tuin betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (score 1).

Dit brengt de totaalscore van de woningtypetoets op 6, waardoor er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. De inplanting van een meergezinswoning op de hoek kan bijgevolg principieel worden toegestaan. Deze keuze van woningtype wordt bijkomend bevestigd door de locatie van het perceel in de kern van Mariakerke, waar een veelheid aan functies en meergezinswoningen het straatbeeld domineren.

Deze kern van Mariakerke wordt in de Structuurvisie Ruimte voor Gent aangeduid als een stedelijk knooppunt (S12) dat reeds bestaat als wijkknooppunt, maar in de toekomst nog verder moet worden opgeladen tot een stedelijke schaal. De knooppunten zijn centrumplekken in het stedelijk weefsel met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren), aangevuld met wonen. Verweving van functies moet hier het uitgangspunt zijn.

Voorliggende aanvraag kan hier worden ingepast door aan de Brugsesteenweg een, zij het kleinschalige, nevenfunctie te voorzien. Een dergelijke gelijkvloerse functie ondersteunt het wonen en maakt een verweving van functies aan de Brugsesteenweg mogelijk. Een programma met enkel wonen is op deze locatie niet gewenst. Een nevenfunctie op het gelijkvloers moet verplicht voorzien worden, dit wordt aangepast in de voorschriften.

Volgens de nota is er ruimte voor 6 woonentiteiten en 1 kantoorruimte op het gelijkvloers. Verder vermeldt de nota ook dat er in samenspraak met de stad werd beslist dat er 4 autoparkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Deze zaken worden niet verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften van lot 3.

Aangezien er langs de André De Bruynestraat twee eengezinswoningen worden voorzien, sluit dit project naar programma ook aan op de bestaande bebouwing in deze straat.

In deze verkaveling wordt het perceel met de bestaande woning ook meegenomen, hiervoor wordt een afzonderlijk lot 4 gemaakt. Dit is niet gebruikelijk. Dit lot wordt uit de vergunning gesloten.

Gabarit en vormgeving

De bouwdieptes en bouwhoogtes die de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling toelaten, is naar volume en bouwhoogte passend in deze omgeving en voldoet tevens aan de gangbare normen in een woongebied. Een bouwhoogte van 4 volwaardige bouwlagen op de hoek met een afbouw naar 3 bouwlagen in de André De Bruynestraat en een afbouw naar 3 bouwlagen naar het bestaande pand langs de Brugsesteenweg toe, is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een dergelijk gabarit past nog binnen de basisschaal zoals is opgenomen in de structuurvisie Ruimte voor Gent. De ligging op de hoek van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat in een op te laden stedelijk knooppunt motiveert mee de geplande bouwhoogte. Ondanks het bouwvolume van 4 bouwlagen wordt voldoende rekening gehouden met het

gabarit van de aanpalende panden aan de hand van een afbouw. De twee eengezinswoningen sluiten qua gabarit dan weer aan op de bestaande eengezinswoningen waar tegenaan gebouwd wordt.

Met de geplande bouwdiepte wordt voldoende rekening gehouden met de specifieke vorm van het perceel en met de aanpalende burelen. Bij de eengezinswoningen langs de André De Bruynestraat worden twee stadstuinen worden voorzien. Op hoekpercelen is het niet eenvoudig om onbebouwde ruimte te vrijwaren. Zo kan het lot met de meergezinswoning volledig worden bebouwd. Dit kan hier toegestaan worden, aangezien de voorgestelde bouwdieptes niet heel diep zijn en er anders toch enkel weinig bruikbare restruimtes zouden ontstaan. Op dit lot is geen ruimte meer voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Een ondergrondse infiltratievoorziening onder het gebouw is waarschijnlijk niet aangewezen. Hier zal maximaal moeten ingezet worden op hergebruik voor alle entiteiten. Daarnaast zullen de platte daken maximaal als groendak aangelegd moeten worden, om een afwijking op het plaatsen van de infiltratievoorziening te kunnen bekomen. Dit wordt mee opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouw van de meergezinswoning.

Er wordt opgemerkt dat de terrassen van de meergezinswoning inpandig moeten worden voorzien, binnen de voorgestelde bouwdieptes. Bij voorkeur worden deze aan de voorzijde van het gebouw aangebracht, zodat de inkijk op de omliggende panden in het verdichte bouwblok wordt beperkt. Enkel een beperkt gedeelte van de platte daken kan als dakterras worden ingericht, dit wordt aangepast in de voorschriften.

Rooien boom

De aanvraag betreft eveneens de kapping van een sierkers met stamdiameter 0,4 m die tegen de zijgevel van de bestaande woning André De Bruynestraat n° 14 staat. Volgens het ABR is de kapping vergunningsplichtig vanaf een stamomtrek van 50 cm. De kapping van de sierkers dient aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Het rooien van de boom wordt uit de vergunning gesloten.

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_2025020418 verkavelingsvoorschriften Lot 1,2.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025020418 verkavelingsvoorschriften Lot 3.pdf (deel van de beslissing)

- OMV_2025020418 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom aan HAUSLINE bv gelegen te Brugsesteenweg 561, 9030 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangepast/aangevuld met de volgende voorschriften:

Loten 1 en 2

Tuinstrook

Volgende voorschriften wordt toegevoegd:

- het aandeel verharding in de tuinzone is beperkt tot 15 m².
- In de tuin mogen geen constructies opgetrokken worden. Het voorschrift mbt constructies wordt integraal geschrapt

Lot 3

Bestemming

Het voorschrift bij nevenbestemming wordt vervangen door

- Op het gelijkvloers moet een nevenfunctie (diensten, handel of kantoor) ingericht worden

Dakuitvoering

Dit voorschrift wordt aangevuld met

- De daken kunnen voor een beperkt gedeelte ingericht worden als groendak.

Er wordt een nieuw voorschrift toegevoegd met betrekking tot hemelwater

Hemelwater

- Aangezien lot 3 volledig wordt bebouwd, is er geen ruimte voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Hier moet er maximaal ingezet worden op hergebruik van hemelwater voor alle entiteiten. Daarnaast moeten de platte daken maximaal als

groendak aangelegd moeten worden, om een afwijking op het plaatsen van de infiltratievoorziening te kunnen bekomen.

Lot 4

Lot 4 wordt uit de vergunning gesloten.

Rooien bomen

Het rooien van de boom wordt uit de vergunning gesloten. Het rooien van bomen moet meegenomen worden in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen of de meergezinswoning.

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 maart 2025 met kenmerk 075274-001/PV/2025).

Openbaar domein

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

De aanleg van de (eventuele) oprit en de huisaansluitingen 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 één oprit per lot toegelaten 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 rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg riolering

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

Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een top laag vernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling. Groot wegherstel is enkel mogelijk met eigen aannemer met technisch dossier.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan Farys voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande werken na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys).

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- werfverslagen
- bestek

*Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

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:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

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_2025020418**) 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 (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) 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 omgevingsvergunningendecreet*), 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 Stads kantoor 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).

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per bevestigde 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_05014 - OMV_2025020418 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VERKEDELINGSVERGUNNING

RIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING LOT 1 & 2

Functie: eengezinswoning

GEBOUW

INPLANTING EN OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen.	- De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt bepaald door de 'Zone voor hoofdgebouwen'. De maximale bouwdiepte vanaf de rooilijn bedraagt 11 meter.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de gebouwen in de omgeving.	Als norm worden 2 bouwlagen + dakverdieping toegelaten. GABARIT Bouwhoogte : kroonlijsthoogte tussen 5m en 6m boven de vloerpas. Hellende daken moeten begrepen zijn tussen 35° en 55°.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aansluitend met het gabarit van de woning André De Bruynestraat 14	Nokhoogte: niet hoger dan 11.25m boven het pas van de straat.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aansluitend met het gabarit van de woning André De Bruynestraat 14	De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6.25m boven het pas van de straat.

DAKITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aansluitend met het gabarit van de woning André De Bruynestraat 14	Hellend dak.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gebouwentypologie in de onmiddellijke en ruimere omgeving	Gesloten bebouwing.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gebouwentypologie in de onmiddellijke en ruimere omgeving	Hoofdbestemming: eengezinswoning

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. De architectonische bouwstijl is autonoom en zelf refererend.	GEVELMATERIALEN: Vrij te kiezen. DAKEN: Vrij te kiezen

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

TUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. het aandeel verharding in de tuinzone is beperkt tot 15 m².

CONSTRUCTIES

In de tuin mogen geen constructies opgetrokken worden.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinbergingen: 1 tuinberging per lot	Maximale bruto oppervlakte: 6,5 m² Maximale kroonlijsthoogte: 2,5m

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen tussen lot 1 en 2	Draadplechtwerk + betonplint hoogte maximaal 150cm

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

FTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING LOT 3

Functie: meergezinswoning

GEBOUW

INPLANTING EN OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen.	Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor de meergezinswoning vastgesteld: - Brugsesteenweg: bouwdiepte op de verdieping van 12m. - André De Bruynestraat: bouwdiepte van 14,5m op het gelijkvloers en 11m op de verdiepingen. - Inplanting op de rooilijn van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de gebouwen in de omgeving. Er wordt rekening gehouden met de privacy van de aanpalende eigendommen.	Als norm voor de bouwhoogte t.h.v. de hoek van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat (zone A) worden 4 bouwlagen toegelaten. Om aan te sluiten met het gabarit van de woning de Brugsesteenweg 561 is een zone voor 3 bouwlagen (zone B) voorzien. Om aan te sluiten met het gabarit van de te bouwen woning op het lot 2 van de verkaveling is tevens een zone voor 3 bouwlagen (zone B) voorzien. Achteraan zijn nog zones gedefinieerd met 2 en 1 bouwlagen (zone C en D)

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden platte daken voorzien.	Niet van toepassing.

KROONLIJSTHOOGTE EN BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Zie volumes	De maximale kroonlijsthoogtes worden vastgelegd op: - 4 bouwlagen: 12,90m boven het pas van de straat. - 3 bouwlagen: 9,50m boven het pas van de straat. - 2 bouwlagen: 6,50m boven het pas van de straat. - 1 bouwlaag: 3,50m boven het pas van de straat. De maximale kroonlijsthoogte kan enkel ter hoogte van (dak)terrassen verhoogd worden met de minimale vereiste borstweringshoogtes conform de normering.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

voor een beperkt
gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het dak kan als een 5 ^{de} gevel beschouwd worden.	De daken worden uitgevoerd als platte daken. Daken kunnen ingericht worden als terrassen, groendaken of platte daken. Daken kunnen ingericht worden als private en/of collectieve buitenruimte de daken van de 3 ^{de} en 4 ^{de} bouwlaag kunnen dienst doen voor de opstelling van technische installaties.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gebouwentypologie in de onmiddellijke en ruimere omgeving	Gesloten bebouwing, type meergezinswoning.

BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gebouwentypologie in de onmiddellijke en ruimere omgeving	Hoofdbestemming: Mogelijkheid tot oprichten van Meergezinswoningen Nevenbestemming: Mogelijkheid tot oprichten van diensten, kantoren, handel op het gelijkvloers.

Op het gelijkvloers moet een nevenfunctie (diensten, handel of kantoor) ingericht worden

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. De architectonische bouwstijl is autonoom en zelf refererend.	GEVELMATERIALEN: Vrij te kiezen. DAKEN: Vrij te kiezen

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient per entiteit van de meergezinswoning een functionele en kwalitatieve buitenruimte te worden ingericht.	Terrassen zijn toegelaten. De terrassen zijn hoofdzakelijk inpandige terrassen met uitzondering van uitpandige terrassen op de hoek Brugsesteenweg/A.De Bruynestraat en dakterrassen.

HEMELWATER

Stedenbouwkundig voorschrift

Aangezien lot 3 volledig wordt bebouwd, is er geen ruimte voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Hier moet er maximaal ingezet worden op hergebruik van hemelwater voor alle entiteiten. Daarnaast moeten de platte daken maximaal als groendak aangelegd moeten worden, om een afwijking op het plaatsen van de infiltratievoorziening te kunnen bekomen.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025020418

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)
Brugsesteenweg 563_VA_VP_B_Inplantingsplan.pdf	PYbYmw1h1P5kbiGTy4o+SQ==
Brugsesteenweg 563_VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	YZEpCxXWCDHQENQGM31Sg==