



2025_CBS_05573 OMV_2025014814 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Sint-Markoenstraat-Korte Kerkstraat, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Rockmount Invest BV met als contactadres Heidestraat 6, 9270 Laarne heeft een aanvraag (OMV_2025014814) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 februari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen
- Adres: Sint-Markoenstraat 33-Korte Kerkstraat, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 148S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 juni 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen' langs de Sint-Markoenstraat en de Korte Kerkstraat in Wondelgem. In de directe omgeving staan hoofdzakelijk gesloten en halfopen woningen.

Het terrein is momenteel bebouwd met een halfopen woning met handelszaak op het gelijkvloers langs de Sint-Markoenstraat. De woning is aan de rechter zijgevel afgewerkt met een wachtgevel, waarnaast een stuk braakliggend terrein ligt, deels verhard in functie van enkele parkeerplaatsen voor de handelszaak. Het perceel heeft een oppervlakte van 1215,70 m².

De verkaveling omvat vier loten in functie van 2 halfopen en 2 gesloten bebouwingen met maximaal 2 bouwlagen en een dak. De bouwvrije zijstroken zijn minimaal 3 m. Er is geen nieuwe wegenis noodzakelijk. De geplande woningen zullen worden gebouwd langs de Sint-Markoenstraat, gekenmerkt door een mix van verschillende bebouwingstypes in lintbebouwing en als verbindingsweg in het centrum van Wondelgem, en langs de Korte Kerkstraat, een eerder rustige zijstraat, gekenmerkt door eengezinswoningen.

Op de hoek met de Sint-Markoenstraat en Korte Kerkstraat wordt een zone voor gratis grondafstand voorzien (ca. 6,12 m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/01/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1981/1492)
- Op 28/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van twee spandoeken met frame (reclamebord). (2009/40149)
- Op 09/10/2014 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van reclamepanelen op de zijgevel (vernieuwing vergunning 2009/40149) en het plaatsen van vlaggenmasten en vaandels (8 stuks). (2014/40257)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend, in functie van het rechtzetten van een onduidelijkheid betreffende de te realiseren rooilijn. Op 10 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. In functie van dit wijzigingsverzoek is geen tweede openbaar onderzoek noodzakelijk, noch bijkomende adviezen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 april 2025 onder ref. VK-25-339:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten voor eengezinswoningen.

De loten 1 en 2 kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet van de Sint-Markoenstraat. Hiervoor is geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 3 en 4 kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Korte Kerkstraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot).

Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen: "Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: "Verkaveling Sint-Markoenstraat 33 te Gent (Wondelgem) - 2 ".

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. 5000095696:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Rockmount Invest werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 maart 2025 onder ref. 25186359:

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 apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 19 maart 2025 onder ref. JMS 642448:

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.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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.*

*In de **gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde** wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- wegens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- wegens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- wegens 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 deels bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De op te richten woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens 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 middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Om 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 kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

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

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

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 maart 2025 tot en met 24 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Opmerkingen bij de verkavelingsvoorschriften: de bezwaarschrijvers hebben enkele opmerkingen/suggesties over de verkavelingsvoorschriften:
 - **Volume**: Het gabarit van de bestaande bebouwing dient als maximumgabarit te worden vastgelegd. Hierdoor zijn kleinere woningen mogelijk, wat budgetvriendelijker is en minder impact heeft op de omgeving.
 - **Kroonlijsthoogte**: Bij kavel 4 moet de ondiepe zone die aansluit op Korte Kerkstraat 3 (3,27 m breed) beperkt worden tot het gabarit van de garage van nr. 3, of tot 1 bouwlaag met een plat dak (max. dakrandhoogte 3,70 m).
 - **Dakuitvoering**: De dakhelling moet mogelijk zijn tussen 0° en 45° in plaats van 35°–45°, zodat ook platte daken of uitbouwen met plat dak toegelaten zijn.
 - **Voorgevelbouwlijn**: De mogelijkheid om 3 meter achter de voorgevellijn te bouwen (voor kavels 1 en 2) is in strijd met het voorschrift om het bestaand gabarit te volgen.
 - **Bouwdiepte verdieping**: De vermelde maximale bouwdiepte op verdieping van 12 m is tegenstrijdig met andere voorschriften: voor kavels 1 en 2 geldt max. 10,50 m (volgens bestaand gabarit), en voor kavels 3 en 4 max. 11,50 m.
 - **Afsluitingen**: De term “gesloten afsluiting” is onduidelijk. Er moet gespecificeerd worden wat hieronder valt (vb. houten panelen, gemetste muur), welke maximale hoogte geldt en waar dit precies is toegestaan. Dit heeft impact op het straatbeeld.
 - **Parkeren**: Er is geen duidelijke regeling over garages of parkeerplaatsen op het eigen terrein of op de openbare weg. Bij de verkaveling verdwijnen bestaande parkeerplaatsen van een woning en winkel met eigen parking. In plaats daarvan komen op het perceel 5 woningen + 1 winkel, zonder parking op eigen terrein. De bezwaarschrijver verwacht een stijging van de parkeerdruk.
2. Opmerkingen bij het verkavelingsplan: de bezwaarschrijvers hebben opmerkingen over het verkavelingsplan:
 - **Garage Korte Kerkstraat 3**: De garage van de woning Korte Kerkstraat 3 is op het plan foutief aangeduid als 5,55 m diep; in werkelijkheid is dit 5,45 m. Voor het rechterdeel van de bebouwing op kavel 4 moet diezelfde diepte gehanteerd worden.

- **Bouwbreedte van kavel 4:** De bouwbreedte van kavel 4 wordt in de voorschriften aangegeven als 5,50 m, maar op het verkavelingsplan is de voorbouwlijn opgedeeld in 4,70 m + 3,52 m = 8,22 m. Dit is tegenstrijdig.
- 3. Privacy bestaande en nieuwe bewoners: De bezwaarschrijvers zijn bezorgd over eventuele inkijk, specifiek ter hoogte van kavel 2 en 4. De bezwaarschrijvers stellen voor om geen 'zichten' via zijgevelramen op de verdieping en het dak te voorzien, of enkel lichtinval met matte beglazing. Verder stellen de bezwaarschrijvers voor om verplicht leefruimtes op het gelijkvloers te voorzien, zodat geen belle-etage kan worden ingericht.
- 4. Bestaande groenstructuren (hagen en bomen):
 - **Haag:** Het behoud van de bestaande haag op het plan is niet realistisch voor kavels 1 en 2 aan de Sint-Markoenstraat, omdat de haag zich daarbinnen de bouwzone bevindt.
 - **Boom op kavel 2:** De boom op kavel 2 (omtrek > 50 cm op 1 m hoogte) is niet aangeduid op het plan, en het is onduidelijk of deze behouden blijft.
- 5. PAS-berekening: In de PAS-berekening wordt verwezen naar verwarmingsinstallaties op aardgas voor de vier nieuwe woningen. Dergelijke installaties zijn wettelijk niet meer toegestaan bij nieuwbouw, en mogen dus niet opgenomen worden in de aanvraag.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- 1. Opmerkingen bij de verkavelingsvoorschriften:
 - **Volume:** Een bouwvolume van twee bouwlagen met een hellend dak sluit aan bij het gangbare straatbeeld en wordt bovendien gestimuleerd vanuit het principe van ruimtelijk rendement. Er is een duidelijke behoefte aan kwalitatieve, compacte gezinswoningen met voldoende woonoppervlakte. Kleinschaligere, lage woningen leiden immers tot een relatief hogere ruimte-inname in verhouding tot de geboden woonoppervlakte. Het voorschrift m.b.t. volume is eveneens tegenstrijdig met een ander voorschrift. Hieruit volgt dat dit voorschrift wordt geschrapt. Dit bezwaar wordt omwille van bovenstaande redenen dan ook niet weerhouden.
 - **Kroonlijsthoogte:** Deze voorgestelde aanpassing wordt bijgetreden. Een mogelijk bouwvolume van 2 bouwlagen en een hellend dak tot tegen de perceelsgrens betekent een te grote ruimtelijke impact naar de aanpalende buur. Bijgevolg wordt een zone aangeduid op het verkavelingsplan waarbij binnen de bouwzone slechts één bouwlaag mogelijk is.
 - **Dakuitvoering:** Hoewel een plat dak ook gangbaar zou zijn in het straatbeeld, is het niet expliciet de vraag van de verkavelaar om dit op te nemen in de verkavelingsvoorschriften. Een dak met helling tussen 35° en 45° is evenwel aanvaardbaar. Bijgevolg wordt deze voorgestelde aanpassing niet bijgetreden.
 - **Voorgevelbouwlijn:** Het klopt dat dit voorschrift in strijd is met het voorschrift m.b.t. het gabarit. Ook vanuit het straatbeeld is het beter de voorbouwlijn samen te laten vallen met de voorste kavelgrens. Dit wordt aangepast in de verkavelingsvoorschriften.
 - **Bouwdiepte verdieping:** Hoewel een bouwdiepte van 12 m gangbaar en aanvaardbaar is, is dit voorschrift m.b.t. bouwdiepte inderdaad tegenstrijdig met het voorschrift m.b.t.

volume. Gezien de verwarring, wordt het voorschrift m.b.t. volume geschrapt. De overige voorschriften zijn voldoende gedetailleerd om tot een aanvaardbaar volume te komen.

- **Afsluitingen:** Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden: het is onduidelijk hoe de afwerking op de perceelsgrens er zal uit zien en welke impact dit heeft op het straatbeeld. Ook wordt in functie van de verfraaiing van het straatbeeld gangbaar enkel open, groene afsluitingen voorzien. Bijgevolg wordt dit voorschrift aangepast.
- **Parkeren:** De verkavelingsaanvraag valt onder de drempelwaarde volgens de parkeernormen in de parkeerrichtlijnen van stad Gent. Tevens wordt kavel 5, de kavel m.b.t. de bestaande woning en winkel uitgesloten uit deze verkaveling, en maakt het dus geen deel van deze aanvraag. Bijgevolg zijn geen parkeerplaatsen noodzakelijk voor deze aanvraag.

2. Opmerkingen bij het verkavelingsplan:

- **Garage Korte Kerkstraat 3:** Ondanks de foutieve intekening van de aanpalende garage, is een bouwdiepte van 5,55 m ten opzichte van de rooilijn aanvaardbaar voor een éénlaags volume op de perceelsgrens. Bijgevolg wordt dit bezwaar niet bijgetreden.
- **Bouwbreedte van kavel 4:** Het klopt dat de bouwbreedte tegenstrijdig is met de getekende bouwzone. Bijgevolg wordt een zone aangeduid op het verkavelingsplan waarbij binnen de bouwzone slechts één bouwlaag mogelijk is. De bouwbreedte zal eveneens worden aangepast in de voorschriften zodat hier geen verwarring over is bij de effectieve bouwaanvraag van de betreffende woning.

3. Privacy bestaande en nieuwe bewoners: Zolang de woningen voldoen aan het burgerlijk wetboek kan voldoende privacy worden gegarandeerd, ook met niet-matte beglazing. Bijgevolg wordt dit bezwaar niet bijgetreden. Een leefruimte op de verdieping is niet strijdig met het algemeen bouwreglement dus kan ook niet worden toegevoegd in de verkavelingsvoorschriften.

4. Bestaande groenstructuren (hagen en bomen):

- **Haag:** In de verkavelingsvoorschriften m.b.t. perceelsafsluiting wordt opgenomen dat de perceelsgrens ter hoogte van de straat moet afgewerkt worden met een groene, open afsluiting zodat het groene straatbeeld gegarandeerd blijft. Het verwijderen van de bestaande haag is evenwel niet vergunningsplichtig.
- **Boom op kavel 2:** Indien de boom op kavel 2 wordt gerooid, moet dit via een officiële omgevingsaanvraag worden aangevraagd.

5. PAS-berekening: Het klopt dat sinds januari 2025 er geen nieuwe gasaansluitingen worden toegestaan. Bij de effectieve aanvragen voor de bouw van de woningen zal er voor een ander verwarmingssysteem gekozen moeten worden. Gelet op het lage programma, los van welke installatie er komt, zal er weinig impact zijn op vlak van stikstof (zie natuurtoets).

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het verkavelen van een perceel met een oppervlakte van 1215,70 m² voor 4 bijkomende compacte woningen, is ruimtelijk te verantwoorden. De loten liggen in Wondelgem in de groeistad binnen het stedelijk gebied. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000

Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het te verkavelen perceel leent zich ruimtelijk perfect voor de bouw van de 4 bijkomende woningen. Gezien de ligging in de groeistad volgens Ruimte voor Gent kan deze beperkte verdichting onder de vorm van bijkomende eengezinswoningen stedenbouwkundig worden verantwoord. Er kan dan ook gesteld worden dat deze beperkte verdichting geen negatieve impact zal hebben op het residentiële karakter van deze omgeving.

Met de voorgestelde bouwbreedte, bouwdiepte en bouwhoogte kunnen voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen worden gebouwd. De bouwzone is als compact te beschouwen en geeft blijk van zuinig ruimtegebruik.

De woningen beschikken over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin. De maximale bezettingsgraad staat in verhouding tot de grootte van het perceel en is er voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater.

Om de impact naar de aanpalende percelen en het straatbeeld te beperken worden volgende wijzigingen aangebracht in de verkavelingsvoorschriften:

- Er wordt op het verkavelingsplan binnen de bouwzone van kavel 4 een zone aangeduid waar slechts een éénlaags volume mogelijk is. Dit wordt ook toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften;
- Het voorschrift m.b.t. volume wordt geschrapt vanwege de tegenstrijdigheid met het voorschrift m.b.t. bouwdiepte op verdieping;
- Het voorschrift m.b.t. de voorbouwlijn wordt als volgt aangepast: de voorbouwlijn van de woningen moeten samenvallen met de voorste kavelgrens;
- Het voorschrift m.b.t. perceelsafsluiting wordt als volgt aangepast: In de tuinzones is enkel een gesloten afsluiting mogelijk op de zijdelingse perceelsgrens tussen kavel 1 en 2 en tussen kavel 3 en 4 over een diepte van max. 3 m vanaf de achterbouwlijn, met een maximale hoogte van 3,5 m. Voor het overige zijn enkel open, met draad ondersteunde groene afsluitingen mogelijk. In de voortuin bij kavel 2 is enkel een open, met draad ondersteunde groene afsluiting mogelijk, met een maximale hoogte van 2 m.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

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_2025014814_Stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025014814 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen aan Rockmount Invest bv gelegen te Sint-Markoenstraat 33-Korte Kerkstraat, 9032 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 door de volgende voorschriften:

- Art. 3. Volume: dit artikel wordt geschrapt wegens de strijdigheid met art. 9 (bouwdiepte op verdieping).
- Art.4 Kroonlijsthoogte: het voorschrift wordt als volgt aangevuld: de gearceerde zone binnen de bouwzone van kavel 4 kan maximaal met een éénlaags volume (kroonlijsthoogte maximaal 3,50 m) bebouwd worden.
- Art. 8 Inplanting: dit artikel wordt deels geschrapt en als volgt aangevuld: de voorbouwlijn van de woningen moeten samenvallen met de voorste kavelgrens.
- Art. 14 Afsluitingen op de perceelsgrenzen: het voorschrift wordt als volgt aangepast: In de tuinzones is enkel een gesloten afsluiting mogelijk op de zijdelingse perceelsgrens tussen kavel 1 en 2 en tussen kavel 3 en 4 over een diepte van max. 3 m vanaf de achterbouwlijn, met een maximale hoogte van 3,5 m. Voor het overige zijn enkel open, met draad ondersteunde groene afsluitingen mogelijk. In de voortuin bij kavel 2 is enkel een open, met draad ondersteunde groene afsluiting mogelijk, met een maximale hoogte van 2 m.

Externe adviezen

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 23 april 2025, met kenmerk VK-25-339) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius System Operator

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 31 maart 2025, met kenmerk 5000095696) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 19 maart 2025, met kenmerk JMS 642448) moeten strikt nageleefd worden.

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 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 één oprit per lot toegelaten worden.

Het vrijgekomen strookje private grond op de hoek van de Sint-Markoenstraat en de Korte Kerkstraat moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.

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

De aanleg van dit hoekje grond dient te gebeuren in betonklinkers en is ook op te nemen in het technisch dossier van de huisaansluiting en het wegherstel.

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 – Aanpassing openbare weg

Als vergunninghouder ben je verplicht om het vrijgekomen strookje private grond op de hoek van de Sint-Markoenstraat en de Korte Kerkstraat aan te leggen in betonklinkers op eigen kosten.

Last 2 - Huisaansluitingen

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

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

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).

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeenkomen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

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 3 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het vrijgekomen strookje private grond op de hoek van de Sint-Markoenstraat en de Korte Kerkstraat kosteloos over aan de Stad Gent. De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

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 starting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025014814**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegenwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor kosteloze grondafstand

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, 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 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_05573 - OMV_2025014814 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Sint-Markoenstraat-Korte Kerkstraat, 9032 Gent - Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

1. Gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gebouwen/constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden. Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.	Het hoofdgebouw en het (al dan niet aangrenzend) bijgebouw cfr punt 15 dienen te worden gebouwd binnen de desbetreffende bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

2. Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De exacte afmetingen van de bouwzones zijn te vinden op het verkavelingsplan.	De maximale bouwdiepte is 14 meter op kavels 1 en 2 en 11.50 meter op kavel 3 en 4. De breedte is 5.50 meter voor kavel 2,3 en 4. Variabel voor kavel 1.

3. ~~Volume~~

Toelichting	Voorschrift
	Kavel 1 & 2: Het gabarit van de bestaande bebouwing dient gevolgd te worden. Kavels 3 en 4: het gabarit van de eerst vergunde woning is bepalend voor de later aan te bouwen woning.

4. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
	Kavel 1 & 2: Het gabarit van de bestaande bebouwing dient gevolgd te worden. Kavels 3 en 4: het gabarit van de eerst vergunde woning is bepalend voor de later aan te bouwen woning. De kroonlijsthoogte van de woningen op kavels 3 & 4 zijn maximaal 7m voor 2 bouwlagen en 3.70m voor 1 bouwlaag.
	De gearceerde zone binnen de bouwzone van kavel 4 kan maximaal met een éénlaags volume (kroonlijsthoogte maximaal 3,50 m) bebouwd worden.

5. Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
	De dakhelling is toegelaten tussen de 35° en 45°. Het voorzien van dakvlakonderbrekingen (t.h.v. de 3^{de} bovengrondse bouwlaag) kan gebeuren mits toepassing van volgende regels. • Enkel t.h.v. voor- en achtergevels; • Dienen voorzien op minimaal 60 cm afstand van voor- en/of achtergevellijn en op minimaal 1m afstand van zijdelingse gevels/zijdelingse perceelsgrenzen; • Kroonlijsthoogte dakvlakonderbreking maximaal 2.50m boven de kroonlijst van het dak; • Breedte dakvlakonderbreking aan voorgevel met maximaal 1/3 voorgevelbreedte. Aan achtergevel maximaal 2/3 van achtergevelbreedte; Inpandig dakterras is toegelaten. Borstwering terras op maximaal 90cm achter achtergevellijn.

6. Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
	Eensgezinswoningen voor residentieel gebruik.

7. Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept dienen te worden.	Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de laatst aanbouwende.

8. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Het hoofdgebouw en het (al dan niet aangrenzend) bijgebouw cfr. Punt 15 dienen te worden gebouwd binnen de zones zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.	Op het verkavelingsplan wordt de bouwzone voor inplanting van de woning vastgesteld: De voorbouwlijn van de woningen moeten samenvallen met de voorste kavelgrens.

9. Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
	Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen met hellend dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12m. In het dakvolume mag maximaal één bijkomende laag voorzien worden.

10. Verharding in voortuinstrook voor opritten & parkings

Toelichting	Voorschrift
	In de voortuinstrook is verharding van gelijk welke aard niet toegelaten.

11. Constructies in de zijtuinstrook

Toelichting	Voorschrift
	De bouwvrije zijdelingse strook dient maximaal onverhard te blijven. Constructies in deze zones zijn niet toegelaten.

12. Verharding in de tuin

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De tuin dient minimaal voor 2/3 in oppervlakte onverhard te blijven. Terrassen voorzien in waterondoorlatende materialen zijn toegelaten, indien zij rechtstreeks in de tuinzone afwateren voor infiltratie.

13. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Voorschrift
	Reliëfwijzigingen zijn toegelaten teneinde een goede aansluiting te vinden met omliggende percelen.

14. Afsluitingen op de perceelsgrenzen

Toelichting	Voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	In de tuinzones is enkel een gesloten afsluiting mogelijk op de zijdelingse perceelsgrens tussen kavel 1 en 2 en tussen kavel 3 en 4 over een diepte van max. 3 m vanaf de achterbouwlijn, met een maximale hoogte van 3,5 m. Voor het overige zijn enkel open, met draad ondersteunde groene afsluitingen mogelijk. In de voortuin bij kavel 2 is enkel een open, met draad ondersteunde groene afsluiting mogelijk, met een maximale hoogte van 2 m.

15. Bijgebouwen/garage/tiny house buiten de bouwzone

Toelichting	Voorschrift
	Niet toegestaan

16. Bestemmingen

Toelichting	Voorschrift
Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Nevenfuncties: o.a. vrije beroepen, kapsalon, verzekeringsmakelaar, kinderopvang. Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.	Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen bestaande uit eengezinswoningen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m ² vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025014814

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_L.pdf	8Q7+P7RiLxqw49qqZNvISA==
Plan van grondafstand - signed.pdf	b1KAcruZxCJJmhjWLdjseg==
Terreinprofiel A-A'.pdf	sV2jom9qacT5yBME2RSPew==
VA_VP_B.pdf	zLVcX4sNw+e9rEHxJeaXQ==
VA_VP_N DEFINITIEF.pdf	7t76qmAi2yfNtt13D3rE5w==