



---

**2025\_CBS\_05604 OMV\_2025019730 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Sint-Kruis-Winkeldorp, 9042 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 Braeckvelt, 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 Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

**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?**

LKDE BV met als contactadres Voskenslaan 82, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025019730) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 februari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Sint-Kruis-Winkeldorp zn, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie C nr. 383K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 maart 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2025:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

Het perceel bevindt zich langs Sint-Kruis-Winkeldorp in Sint-Kruis-Winkel, het meest noordelijke Gentse kanaaldorp. De omgeving kenmerkt zich als woonlint waar eengezinswoningen voorkomen in verschillende typologieën. In het achterliggend agrarisch gebied staan nog een aantal landbouwbedrijven en loodsen.

De bouwzones zijn elk 8,65 m breed en 18 m diep en mogen voor 100% bebouwd worden. Er wordt een afstand van 3 m gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Er zijn maximaal drie bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdiep en verdieping onder het dak) toegestaan met een kroonlijsthoogte van 6,50 m en een nokhoogte van 12 m.

In de zijtuin is geen bebouwing toegestaan en maximaal 1 tuinpad van maximaal 1,50 m breed. In de achtertuin kan een bijgebouw met een oppervlakte van maximum 40 m<sup>2</sup> en verharding tot 80 m<sup>2</sup>.

### **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Farys afgeleverd op 10 april 2025 onder ref. VK-25-312:

#### Drinkwater

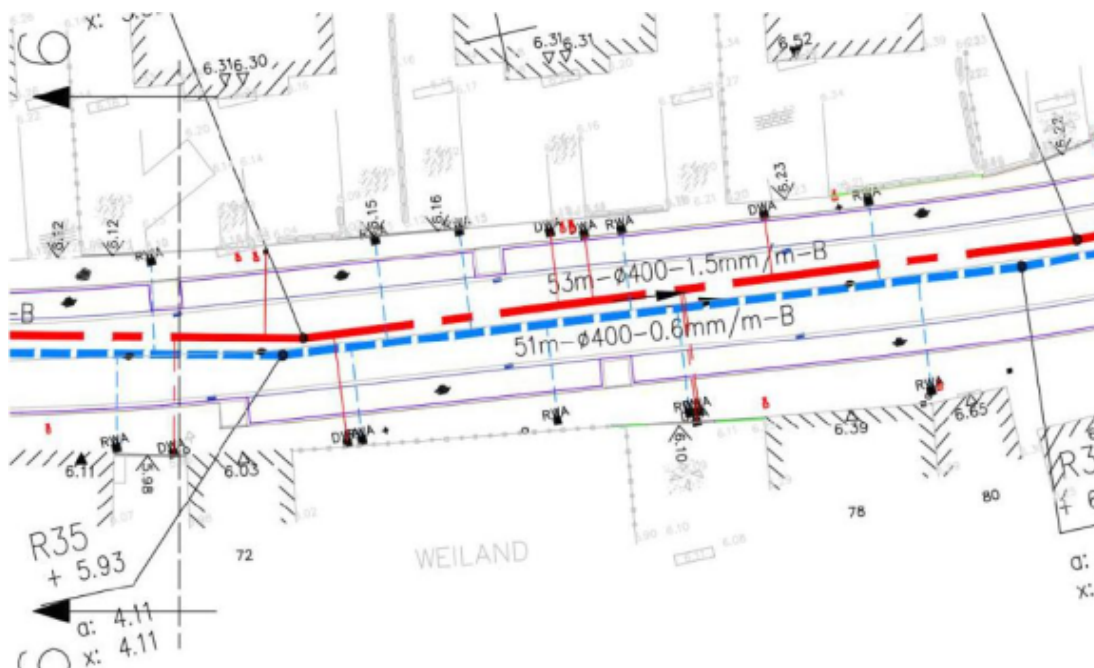
*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*De 2 loten (bestemd voor twee halfopen eengezinswoningen) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

#### Riolering

*De rioolaansluitingen werden in wacht voorzien tijdens de aanleg van riolerings- en collectorwerken van Aquafin.*



### 3.2. Fluvius

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius afgeleverd op 10 april 2025 onder ref. 5000095310:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. LKDE 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](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

*Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.*

### 3.3. Proximus

**Gunstig** advies van Proximus afgeleverd op 14 maart 2025:

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.*

*In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

### 3.4. Wyre

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 maart 2025 onder ref. 25143299:

*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>*

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

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

Het project ligt in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

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

#### **4.3. Verordeningen**

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

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel 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.

Nieuwe projecten moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit wordt mee opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

##### ***Bodem***

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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 wordt geen waardevol groen verwijderd.

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

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

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## 8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2025 tot en met 18 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een onbebouwd stuk grond langs Sint-Kruis-Winkeldorp in 2 loten voor halfopen bebouwing.

Op dit perceel met een oppervlakte van ca. 1055 m<sup>2</sup> worden 2 woningen voorzien, waardoor de woningdichtheid hier komt op 19 woningen per hectare wat aanvaardbaar is in deze omgeving. Deze aanvraag geeft geen aanleiding tot een aanzienlijke verdichting op deze locatie. De omgeving kenmerkt zich als een woonlint waar zowel gesloten als halfopen eengezinswoningen voorkomen. Door de bouwdiepte te beperken tot 15 m worden er compacte woningen gebouwd met voldoende tuinzone rondom om een open gevoel te behouden.

Verder worden een aantal van de verkavelingsvoorschriften verfijnd of verduidelijkt. Zo kan de woning maximaal opgebouwd zijn uit 2 volwaardige bouwlagen, wel afgewerkt met een verdieping onder dak.

De voorschriften met betrekking tot terrassen, verharding en (al dan niet-overdekte) constructies in de achtertuin zijn niet eenduidig en worden herschreven. De maximale oppervlakte van **alle verhardingen en niet-overdekte constructies** bedraagt 80 m<sup>2</sup>. Alle (strikt noodzakelijke) toegangen tot bijgebouwen zitten hierin vervat. Binnen de achtertuinstrook mag een beperkte tuinberging (maximaal 40 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element).

De voorschriften voorzien dat een ondergrondse kelder, binnen de zone voor hoofdgebouwen, niet is toegelaten. Vermits de loten niet gelegen zijn in overstromingsgebied, en mits naleving van de stedenbouwkundige verordening hemelwater, zijn er geen elementen om een kelder niet toe te laten. Dit voorschrift wordt geschrapt.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de omgeving en komt ze voor vergunning in aanmerking.

## CONCLUSIE

---

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

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

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

- OMV\_2025019730\_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2025019730\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan LKDE bv gelegen te Sint-Kruis-Winkeldorp zn, 9042 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Het verkavelingsplan wordt aangevuld door:**

De bouwzones van de woningen worden beperkt tot een diepte van 15 m. Het overige deel wordt bij de tuinzone gevoegd.

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

| <b><u>Onderwerp</u></b>                     | <b><u>Stedenbouwkundig voorschrift</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Gebouw- inplanting</u></b>            | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op <b>15,00</b> meter diep, loodrecht op de voorbouwlijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan, bedraagt telkens 3 m.<br>Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone aangegeven. |
| <b><u>Gebouw – aantal bouwlagen</u></b>     | Maximaal <b>2 volwaardige</b> bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdiep en verdieping onder het dak)                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>Achtertuinstrook - verharding</u></b> | Een terras kan worden voorzien aansluitend op de achtergevel van de woning. De maximale oppervlakte                                                                                                                                                                                                             |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>van <b>alle verhardingen en niet-overdekte constructies</b> bedraagt 80 m².</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De achtertuinstrook is tevens bedoeld voor de aanleg van de infiltratievoorziening, de wadi, volgens de minimale oppervlakte volgens de <b>op het moment geldende stedenbouwkundige verordening hemelwater</b>.</p>                                                                                              |
| <b><u>Achtertuintrook - constructies</u></b> | <p>Binnen de achtertuintrook mag een beperkte tuinberging (maximaal 40 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element).</p> <p>Volgende materialen zijn toegelaten: deze van het hoofdgebouw, evenals hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3.50 meter bedragen; op te richten op minimaal 1.00 meter van de perceelsgrens of geschakeld geplaatst op of tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> |

**De specifieke verkavelingsvoorschriften worden geschrapt:**

- Ondergronds gedeelte
- Terrassen

**Externe adviezen:**

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** System Operator (advies van 10 april 2025, met kenmerk 5000095310) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 10 april 2025 onder ref. VK-25-312) moeten strikt nageleefd worden.

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

- De interne riolering van de te bouwen woningen dienen zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- **De bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.**

**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 in pandige garages of carports voorzien worden.

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.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Openbaar domein**

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

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

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

[tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

### **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 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 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\_05604 - OMV\_2025019730 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Sint-Kruis-Winkeldorp, 9042 Gent - Vergunning

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## Algemene verkavelingsvoorschriften

### Wegen

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift      |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Volledig uitgeruste openbare weg. |

### Nutsvoorzieningen

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift          |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. |

### Gemeenschappelijke delen

|                                   |                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                   |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | De bouwkavels grenzen elk aan de openbare weg. |

### Groenaanleg

|                                   |                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                               |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | In de tuinstroken prevaleert de groenaanleg op verharding en constructies. |

### Gebouw

#### Oppervlakte

|                                   |                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                           |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Oppervlakte zoals weergegeven op het verkavelingsplan. |

#### Volume

|                                                                                   |                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                   |
| De eerste aanvraag is toonaangevend voor elke kavel (verplicht te bouwen volume). | Vloerpeil: tussen de 0.20meter en 0.40meter boven het straatniveau of het bestaande maaiveld.<br>Zie nok- en kroonlijsthoogte. |

#### Nokhoogte

|                                   |                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                          |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Hoofdgebouw: de nokhoogte bedraagt maximaal 12.00meter.<br>Gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers. |

#### Kroonlijsthoogte

|                                   |                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                               |
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Hoofdgebouw: de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.5meter.<br>Gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers. |

### Dakuitvoering

| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Enkel hellende daken zijn toegelaten, dakhelling: tussen 0° en 45°.<br>Twee aan elkaar palende bebouwingen dienen hetzelfde daktype, kroonlijsthoogte en voorste dakhelling te hebben.<br>Fotovoltaïsche zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten, geïntegreerd in het hellende dakvlak. |

### Type gebouw

| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | 2 Halfopen bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.<br>Parkeergelegenheid kan worden geïntegreerd in de woning. |

### Materiaalgebruik

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.<br>Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten evolueren.<br>Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. | Gevelmaterialen: vrij te kiezen, maar esthetisch verantwoord. |

### Inplanting

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                        | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.<br>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 15,00 meter diep, loodrecht op de voorbouwlijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan, bedraagt telkens 3 m.<br>Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone aangegeven. |

### Aantal bouwlagen

| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Maximaal 2 volwaardige bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping onder het dak) |

### Ondergronds gedeelte

| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | Het voorzien van een kelder binnen de zone voor hoofdgebouwen is niet toegelaten. |

### Uitbouw (veranda, carport)

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Een eventuele veranda kan worden aangebouwd binnen de zone voor hoofdgebouw.<br>Dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten, evenals hout of metaal. |

### Terassen

| Toelichting                                                            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Een terras kan worden voorzien aansluitend op de achtergevel van de woning. De maximale oppervlakte van dit terras bedraagt 40m². Waterdichte vlakken zijn toegelaten, mits ze afwateren naar de onverharde randzones, op eigen terrein. |

### Bestemming

| Toelichting                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift | Op iedere bouwkavel wordt één residentiële woning opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning. Dienstverlenende en commerciële activiteiten op de gelijkvloerse verdieping zijn toegelaten, voor zover beperkt tot 100 m² en in elk geval ondergeschikt aan de woonfunctie, zijn toegelaten. |

### Vrijstaande handelingen in de tuinzone ZIJTUINSTROOK

#### Verharding

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | In de zijtuinstrook staat het groene karakter voorop, er is maximaal één tuinpad van maximaal 1,5m breed toegelaten. Alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. |

#### Groenaanleg

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | De niet te verhardende delen van de zijtuinstrook dienen met groenaanplantingen of gras te worden aangelegd. Kunstgras is verboden. |

### Constructies

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                            |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Binnen de zone van de zijtuin mogen geen constructies opgericht worden. |

### ACHTERTUINSTROOK

#### Verharding

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | <p>Een terras kan worden voorzien aansluitend op de achtergevel van de woning. De maximale oppervlakte van alle verhardingen en niet-overdekte constructies bedraagt 80m<sup>2</sup>.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De achtertuinstrook is tevens bedoeld voor de aanleg van de infiltratievoorziening, de wadi, volgens de minimale oppervlakte volgens de op het moment geldende stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> |

#### Groenaanleg

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | De niet te verhardenen delen van de achtertuinstrook dienen met groenaanplantingen, of gras te worden aangelegd.<br>Kunstgras is verboden. |

### Constructies

| Toelichting                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | <p>Binnen de achtertuinstrook mag een beperkte tuinberging (maximaal 40 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element).</p> <p>Volgende materialen zijn toegelaten: deze van het hoofdgebouw, evenals hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3.50 meter bedragen; op te richten op minimaal 1.00 meter van de perceelsgrens of geschakeld geplaatst op of tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> |

## AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### Materiaal

| Toelichting                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gezien de ruime oppervlakte van de tuinen zijn de gangbare afsluitingen hier van toepassing. | De perceelsgrenzen dienen te worden afgesloten door een levende haag, al dan niet aangevuld met draadafsluiting, behoudens alwaar zich reeds een gemene muur op de perceelsgrens bevindt. |

### Uitvoering

| Toelichting                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gezien de ruime oppervlakte van de tuinen zijn de gangbare afsluitingen hier van toepassing. | Draadafsluitingen en levende hagen hebben een maximale hoogte van 2.00 meter, uitgezonderd leibomen. |

### Andere voorschriften voor de tuinzones

| Toelichting                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zie stedenbouwkundig voorschrift. | <p>Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ter hoogte van de zone van de opgerichte woning en aansluitende verhardingen (in functie van de aansluiting van de pas van het gelijkvloers met het omliggende maaiveld);</li></ul> <p>Bij elke reliëfwijziging dient rekening gehouden met de aansluiting/overgang met de aanpalende percelen. Elke reliëfwijziging dient verantwoord te worden in de aanvraag voor de bouw van de woningen en aanhorigheden.</p> |

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025019730**

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_VP_B_O23032 SLOOP.pdf                | UAL+Hw4UwSpt+BJANzTXaw== |
| VA_VP_B_N_O23032 Legende.pdf            | u4qCtTzsu0UrdhTM+koMsA== |
| VA_VP_B_O23032 NT lengteprofiel C-D.pdf | Lft1ADk4wf7ugOsKAY0mig== |
| VA_VP_B_O23032 NT dwarsprofiel E-F.pdf  | cW7H4PUv1Znb8H9gY5veqw== |
| VA_VP_B_O23032 NT dwarsprofiel G-H.pdf  | vnAC5UYbtg7FXr6VmPnV2w== |
| VA_VP_B_O23032 NT lengteprofiel A-B.pdf | E/QhFaoOzw1ijSkJHJs/iw== |
| VA_VP_B_O23032 bestaand grond.pdf       | c6hWApRUSf596ehNFVoV9Q== |
| VA_VP_B_O23032 SLOOP.pdf                | UAL+Hw4UwSpt+BJANzTXaw== |
| VA_VP_N_O23032 Nieuwe toesand.pdf       | HuYbb81wsDVQKyP2PFAUpQ== |