



---

**2025\_CBS\_06693 OMV\_2025040455 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen - met openbaar onderzoek - Winkelstraat, 9032 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 en lasten op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

D.C. Properties NV met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent, De heer Gilles De Clercq met als contactadres Botermarkt 9, 9000 Gent, De heer Guy De Clercq met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent, De heer Koen Gussé met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent en De heer Louis De Clercq met als contactadres Bastelare 92, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2025040455) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 april 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen
- Adres: Winkelstraat 80, 82 en 84, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nrs. 310E, 317S3, 317N3, 317V3, 318B en 318C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 juli 2025:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het verkavelen van gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen.

Deze percelen gelegen aan de Winkelstraat in de deelgemeente Wondelgem hebben vandaag een oppervlakte van 2.877 m<sup>2</sup> en vanuit ruimtelijk rendement wordt een omgevingsaanvraag aangevraagd om de drie bestaande woningen te slopen en het terrein te herverkavelen naar een woonproject met 12 woonkavels. De 12 woonkavels liggen in een collectief domein met woonerf karakter. In het woonerf worden ook 12 parkeerplaatsen, een zone voor hemelwaterinfiltratie, een zone voor fietsenberging en een hoogspanningscabine voorzien.

De Winkelstraat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk traditioneel; aaneengesloten bebouwing met twee bouwlagen en zolder of bewoonbare ruimte onder het zadeldak. Enkele gebouwen in de omgeving kennen een hedendaagse materialiteit: hier werden houten gevels, gelijmd metselwerk, pleisterwerk en plaatmateriaal voorzien.

De straat ter hoogte van de projectsite is een volledig uitgeruste weg met een voetpad. De weg is uitgerust in asfaltverharding, het voetpad is voorzien van betonstraattegels.

Het gebied wordt verkaveld naar 16 loten. 12 voor wonen, 1 voor een HS-cabine, 1 voor een gemeenschappelijke fietsenstalling, 1 voor wegenis en parkeren en 1 gemeenschappelijk lot voor waterinfiltratie.

De woningen over de verschillende loten dienen nog ontworpen te worden maar het doel is een uniforme gevelarchitectuur na te streven.

De verkaveling heeft ook tot doel om een mix aan woonentiteiten te ontwerpen. Er werd daarom gekozen om Lot 1 t.e.m. Lot 3 te voorzien van twee bouwlagen en een plat dak. Lot 4 t.e.m. Lot 7 wordt voorzien van drie bouwlagen en plat dak. De derde bouwlaag is een teruggesprongen laag. Lot 8 t.e.m. Lot 12 wordt voorzien van drie volwaardige bouwlagen. De voorgestelde materialisatie blijft eerder traditioneel; baksteen met voeg, betonnen gevelelementen en aluminium of houten schrijnwerk.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 07/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van een magazijn. (2015/07019)
- Op 18/05/1993 werd een weigering afgeleverd voor plaatsen van gevelpanelen + verbouwen van dak. (1992/40328)
- Op 22/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een woning naar de oorspronkelijke toestand en de aanpassing van het atelier. (2003/40282)

- Op 08/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van de voorgevel, vernieuwen van de afsluitingen, het metalen hek en het slopen van een bijgebouwtje. (1990/80233)
- Op 03/11/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woning. (1982/1097)
- Op 03/01/1978 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een tuinhuisje. (KW M-1-77)
- Op 04/12/1986 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1986/1291)
- Op 27/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1967 WO 062)
- Op 07/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2014/40189)
- Op 08/11/1995 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning voor een particulier gezin. (1995/40168)
- Op 11/05/2001 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning (het optrekken van een woongedeelte met verdieping tussen de woning en de bijgebouwen). (1997/42228)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### 3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 30 april 2025 onder ref. 069197-004/PV/2025:

*Besluit: ONGUNSTIG, indien de nieuwe weg geen duidelijke en ondubbelzinnige officiële straatnaam krijgt. Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES, mits voldaan wordt aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

#### Reflectie op het advies van Brandweer

Het nieuwe woonproject wordt deels rechtstreeks ontsloten via de Winkelstraat en de achterliggende nieuwe loten via een private oprit/weg. Vanuit de stad moet deze oprit/weg privaat blijven en kan die bijgevolg ook geen straatnaam krijgen. Uiteraard moet het toekomstige project voldoende leesbaar zijn voor hulpdiensten. De adressering (huisnummers/brievenbussen) van het woningen in de tweede bouwzone moet duidelijk zijn en dit vooraan de Winkelstraat ter hoogte van de private inrit.

Daarom wordt het advies van brandweer voorwaardelijk gunstig. Hiermee moet worden rekening gehouden bij het verder uitwerken van de plannen van de gebouwen richting omgevingsvergunning.

#### 3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. VK-24-1379 – 2de advies:

#### Drinkwater

*Deze adviesvraag betreft het verkavelen van gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen.*

*De 12 woonkavels liggen in een collectief domein met woonerf karakter.*

*In het woonerf worden ook 12 parkeerplaatsen, een zone voor hemelwaterinfiltratie, een zone voor fietsenberging en een hoogspanningscabine voorzien.*

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*Mits het in deze verkaveling om een privaat woonerf gaat is onderstaande van toepassing:*

*De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.*

*De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.*

*De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de private drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen.*

*De eigenaars verlenen een erfdienstbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdienstbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.*

#### Riolering

*De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van een private gemeenschappelijk binnengebied.*

#### **ZONERINGSPLAN**

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:*

*\* centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

#### **RIOOLAANSLUITING**

*De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

*\* aansluiting per lot in de verkaveling*

*\* andere: alle loten, ook deze gelegen aan de straatkant, moeten binnen de private ontwikkeling worden aangesloten*

#### **SEPTISCHE PUT**

*Verplicht te voorzien per lot en moet op de plannen van de bouwaanvragen vermeld worden*

*\* De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

#### **KEURING**

*De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).*

#### **VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG**

*Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:*

*\* alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of*

*Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consigneren bedrag te kennen via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting)*

#### **ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN**

*Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:*

*\* de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

*\* indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

*De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

*Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

*De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.*

*Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.*

#### **PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

*De aanvraag betreft een herverdeling van 6 bestaande percelen naar een verkaveling van 14 loten waarvan 12 loten voor wonen, 1 lot voor een HS-cabine en 1 gemeenschappelijk lot voor waterinfiltratie, gemeenschappelijke wegenis en gemeenschappelijk parkeren.*

*De oppervlakte van de loten voor de woningen varieert van 109 m<sup>2</sup> tot 161 m<sup>2</sup>, Dit heeft een invloed op de berekening van de gemeenschappelijke infiltratievoorziening.*

*De woningen zullen als volgt ontworpen worden: Er werd is om LOT 1 t.e.m. LOT 3 te voorzien van twee bouwlagen en een plat dak. LOT 4 t.e.m. LOT 7 wordt voorzien van drie bouwlagen en plat dak. De derde bouwlaag is een teruggesprongen laag. LOT 8 t.e.m. LOT 12 wordt voorzien van twee bouwlagen en een hellend dak.*

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

*Plan met wegenisontwerp:*

*Er ontbreekt een plan met aanduiding van de afwatering – afwateringsplan is niet zo duidelijk inzake vermelde oppervlakten en oppervlakte groenzone.*

*Er is een “blauwe lijn” thv lot aan de straat: onduidelijk waarvoor deze staat.*

*Rioleringsplan:*

*Opmerkingen zijn verwerkt.*

#### **OPMERKINGEN DWA-ONTWERP**

*Ontwerp DWA-stelsel:*

*De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt. = is verwerkt*

*Materialen DWA:*

*Het materiaal van de DWA-leiding moet in grès zijn thv aansluiting op het openbaar domein: PP dient vervangen te worden door grès = is verwerkt*

*Conclusie DWA-ontwerp:*

*We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet*

#### **OPMERKINGEN RWA-ONTWERP**

*Grondwatermetingen:*

*Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.*

*De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar m TAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.*

*Gezien de diepte van de infiltratievoorziening meer dan 0,50 m is, dienen grondwatertafelmetingen worden uitgevoerd. Er is nog steeds niet voldaan aan de diepte van 0.50 m. Het is niet omdat de overloop wordt voorzien op 8.30 mTAW en bodempeil op 7.80 mTAW; want inderdaad 0.50 m is dat de wadi maar 0.50 m diept is. Man moet dit vergelijken met het omliggende maaiveldpeilen. Het bestaand maaiveldpeil bedraagt rond de 8.60mTAW, dus de uiteindelijke diepte is 0.80 mTAW*

#### *Infiltratie:*

*Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier. Het is niet onduidelijk of infiltratiemogelijk is.*

*Voor de uitvoering van de nodige infiltratiemetingen verwijzen we naar de methode van de VMM*

*Overloop infiltratievoorziening wordt voorzien op niveau van 8.30mTAW met omliggende maaiveldpeilen van 8.60 mTAW. Dit is aanvaardbaar.*

*Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:*

- \* aangesloten verharde oppervlakte*
- \* aangesloten dakoppervlakte*
- \* totaal aangesloten oppervlakte (verhard+dak)*
- \* nodig infiltratievolume*
- \* voorzien infiltratievolume*
- \* nodig infiltratieoppervlakte*
- \* voorzien infiltratieoppervlakte*

*Deze gegevens zijn niet aangevuld op het plan.*

*De totale verharde oppervlakte, de totale private bebouwbare oppervlakte en/of de maximaal realiseerbare oppervlakte aan verharding en bebouwing ontbreekt.*

*Onder de waterdoorlatende verharding van de parkeervakken wordt een drainageleiding voorzien op een peil van -0.60 m/mv met een dia 100 mm.*

*Ook wordt een leiding voorzien voor de overloop van de regenwaterputten, op een peil -0.50 m (8.34-7.84). Het is niet duidelijk hoe de drainageleiding, op deze leiding kan aansluiten. Uit de berekening van de infiltratievoorzieningen wordt deze oppervlakte immers meegerekend.*

*Conclusie RWA-ontwerp:*

*Niet alle gegevens vermeld op de plannen zijn consistent met de nota.*

#### *HYDRAULISCHE EVALUATIE*

*Dimensionering bronmaatregelen:*

*Onder de waterdoorlatende verharding wordt een drainageleiding voorzien op een peil van -0.60 m/mv met een dia 100 mm.*

*Ook wordt een leiding voorzien voor de overloop van de regenwaterputten, op een peil -0.50 m (8.34-7.84). Het is niet duidelijk hoe de drainageleiding, op deze leiding kan aansluiten. Uit de berekening van de infiltratievoorzieningen wordt deze oppervlakte immers meegerekend.*

*De hemelwaterputten staan niet vermeld op plan maar in de nota moet duidelijk zijn dat elk lot zal voorzien worden door de nodige regenwaterputten.*

*Er is een sirioberekening toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen overstort naar openbaar stelsel zou nodig zijn en het regenwater volledig per plaatse kan infiltreren op voorwaarde dat er goede infiltratiewaarden zijn. Deze aanname is op basis van veronderstellingen van de infiltratiecapaciteit.*

*Als rekening gehouden wordt met een veiligheidswaarde bij de berekening van 10, wegens ontbreken van metingen, dan blijkt er toch overstort te zijn vanaf een T20. Dit is niet aanvaardbaar. Tot een T20 dient alle water privaat te worden gehouden.*

*Besluit: bij de uitvoering van de infiltratievoorziening zullen voorzorgen moeten genomen worden dat een goede infiltratie mogelijk is, zodat geen overstort bij T20 voorkomt. Dit zal door de ontwikkelaar moeten worden aangetoond dmv infiltratieproeven en een nieuwe hydraulische nota.*

*Conclusie hydraulische evaluatie:  
Hydraulische nota voldoet*

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'gunstig met voorwaarden'*

*Volgende voorwaarden worden opgelegd:*

*Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:*

*\* Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

*\* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*

*\* Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

*\* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*

*\* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*

*\* werfverslagen/ proefverslagen,*

*\* camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

*Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*

*> As-builtonplannen*

*> PV van voorlopige oplevering*

*> Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

*> Opmaak van een hydraulische nota die aantoont dat de uitgevoerde infiltratievoorziening niet overstort bij T20. Voor deze berekening dienen uitgevoerd infiltratieproeven te worden gebruikt.*

#### **3.3. FLUVIUS**

*Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 13 mei 2025 onder ref. 5000099212: in bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte. @ de heer Koen Gussé graag ontvangen wij u akkoord.*

*(integraal advies zie bijlage op het omgevingsloket)*

### **3.4. PROXIMUS**

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. JMS 633352:  
*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](http://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](mailto:werven.a12@proximus.com).*

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

### **3.5. WYRE**

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 28 april 2025 onder ref. 25176370:

*Netuitbreiding nodig:*

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

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

*Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

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

*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 volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde 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 voor zo ver dit kan worden nagegaan bij een verkavelingsaanvraag in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

##### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.5. Archeologienota**

Niet van toepassing voor deze verkavelingsaanvraag.

#### **4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last**

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 2 bescheiden woningen (20% van 12, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

\* tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;

\* tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- \* 550 m<sup>3</sup> voor eengezinswoningen;
- \* 240 m<sup>3</sup> voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- \* 290 m<sup>3</sup> voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- \* ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (betaalbarewoningen@stad.gent);
- \* ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.475 per bescheiden woning (geïndexeerd 01/11/2024).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De aangelegde verharding en nieuwe loten worden aangesloten op een bovengrondse, ondiepe infiltratievoorziening met overloop (overstortconstructie) naar de openbare riolering in de Winkelstraat. Het wandelpad gelegen ter hoogte van de loten 1 tem 7 watert af in de naastliggende groenzone, ook het middelste deel van de inrit aan de HS-cabine watert af in de groenzone.

De overige, aangesloten verhardingen binnen de wegenis bufferen en infiltreren eerst via waterpasserende grasdallen in de bufferende (onder)funderingen. Deze bufferende onderfundering is tevens voorzien van een drainagesysteem zodat het water maximaal verspreid kan infiltreren en zich niet verzamelt aan één zijde van de straat. Dit drainagesysteem is op zijn beurt aangesloten op de wadi zodanig bij hevige regenval het water in de wadi kan bufferen, infiltreren en desnoods overstorten naar de openbare riolering.

De toekomstige woningen zullen elk beschikken over een hemelwaterput met de nodige nuttige herbruik zoals voorzien is in de GSV hemelwater, de overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op de collectieve voorziening.

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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

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

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

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***5.3. Conclusie***

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

## **6. NATUURTOETS**

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.

## **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 5 mei 2025 tot en met 3 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

### Bomen

We zijn tevreden dat er een aantal bomen meer plaats krijgen. Wij vragen ook om met de nodige omzichtigheid te werk te gaan bij het afbreken van de huidige gebouwen, gezien de aanwezige groenbeplanting vooral de eik.

### Bouwhoogte - Privacy

De woningen met drie bouwlagen (lot 4 – 7) zorgt voor inkijk in de tuinen.

### Afsluitingen

Welke afsluitingen worden voorzien tussen de nieuwe tuinen en de bestaande tuin

### Parkeerplaatsen

De aangepaste plannen zorgen voor een verbetering van de parkeerplaatsen maar er blijven twee parkplaatsen die zich recht op de omheining uitkomen. Dit is dicht bij de aanpalende woning en zal voor geluidhinder zorgen. Hoe kan deze overlast beperkt worden?

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

### Bomen

De werken gebeuren onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er). Deze dient de boombeschermingsmaatregelen te begeleiden vanaf de afbraakwerken tot einde der werken en daarbij dienen de aanbevelingen beschreven in de Boom Effect Analyse te worden gerespecteerd. Het is ook aangewezen vooral eer de werken starten in overleg te gaan met de ontwikkelaar.

### Bouwhoogte - Privacy

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting hogere densiteit mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. Ook de brandveiligheidsvoorschriften nemen we mee in de afweging van het gebouw. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. In Ruimte voor Gent worden vier schalen onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw. In huidige verkavelingsvoorstel wordt de basisschaal toegepast, zijnde 3 bouwlagen. Er worden tuinen voorzien met een minimale tuindiepte van 10m. Enige inkijk is onvermijdelijk in een verstedelijkte omgeving.

### Afsluitingen

De afsluitingen tussen de tuinen onderling in deze nieuwe verkaveling zullen bestaan uit levendige hagen, met een maximale hoogte van 1,50m. De afsluiting ter hoogte de bestaande perceelsgrens blijft in dit plan ongewijzigd. De bestaande scheidingsmuur en houten panelen kunnen in principe behouden blijven. Maar in onderling overleg tussen de eigenaars en de ontwikkelaar kunnen afspraken worden gemaakt hoe deze afsluiting er kan uitzien. Het plaatsen van gesloten afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning.

### Parkeerplaatsen

Het project voorzien in een collectieve parkeerhaven wat stedenbouwkundig wordt gewaardeerd op die manier wordt gewerkt met één gemeenschappelijke oprit voor 12 wagens. Enige geluidshinder is onvermijdelijk maar door de keuze van de juiste afsluiting kan deze zeker beperkt worden. Maar in onderling overleg tussen de eigenaar en de ontwikkelaar kunnen afspraken worden gemaakt hoe deze afsluiting er kan uitzien (zie bespreking punt afsluitingen).

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### Inplanting

Het perceel in kwestie is voldoende ruim voor de ontwikkeling van 12 eengezinswoningen waarvan 5 aan de Winkelstraat en 7 via het gemeenschappelijk binnengebied.

De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De keuze voor eengezinswoningen in deze buurt en op deze percelen past binnen de woningtypetoets.

#### Volume

De voorgestelde bouwhoogte, breedte en diepte in deze verkaveling maakt het mogelijk om voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen te voorzien die toch compact zijn. Elke woning wordt bovendien uitgerust met een terras en een tuin van minimum 10 m diep. Voorliggende aanvraag kan worden gekaderd in een kwalitatieve verdichting waarbij ondanks een hogere woningdichtheid een degelijke woonkwaliteit kan worden bekomen. De inplanting en de afmetingen van de bebouwing houdt voldoende rekening met de aanpalende bebouwing. De stedenbouwkundige voorschriften zijn voldoende gedetailleerd naar volume, vormgeving en afwerking om sobere en hedendaags woningen te bouwen. De voorgestelde materialen in de voorschriften zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### Groen

Vanuit groenoogpunt wordt het project gunstig beoordeeld, gezien de bijstellingen ten opzichte van het eerder ingediende plan. Het terrein (ongeveer 3000 m<sup>2</sup>) met drie woningen wordt verkaveld tot een woonzone met 12 woonentiteiten. Er wordt hier geen openbare groenlast gevraagd. De gemeenschappelijke groenzone, voor een groot deel ingevuld als wadi, ligt ook helemaal achterin en is enkel dienstig als verblijfsruimte voor de nieuwe bewoners. De private tuinzones zijn overal dieper dan 9 meter. Er wordt gevraagd om een 12-tal bomen te verwijderen (op een totaal van een 23-tal). Mits de nodige boombeschermingsmaatregelen zullen de 'te behouden bomen' de werf kunnen doorstaan met uitzondering van een populier ter hoogte van lot 1 op anderhalve meter van bouwzone 1 (populier heeft een oppervlakkig wortelstelsel) en een kerselaar op lot 3 (op 2 meter van de achtergevel en deze zou al zo goed als afgestorven zijn). Dit is bevestigd in een Boom effect Analyse (Boomzorg Vercamer), toegevoegd als bijlage. Dus is totaal gaan een 14-tal bomen verdwijnen. Er is geen problemen met het feit dat deze beide extra bomen ook gerooid worden. Het belangrijkste is dat de vier waardevollere bomen (eiken, notelaar) gesitueerde in de omgeving van de nieuwe parkeerzone, voldoende groeiruimte krijgen/ behouden (in vergelijking met de eerdere ingediend plannen). Sowieso zullen specifieke boombeschermingsmaatregelen genomen moeten worden om deze bomen duurzaam te kunnen behouden. Zeker nabij de eik gesitueerd tussen lot 13 en 16 wordt dicht tegen de stam een verharding voorzien ten behoeve van de brandweer, namelijk als gefundeerde groenzone volgens plan "VA\_VP\_N\_Winkelstraat, Wondelgem\_zonering". Op plan BA\_INFRA\_I\_N is deze halfverharding niet ingetekend? Sowieso zullen de werken moeten gebeuren onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er). Deze dient de boombeschermingsmaatregelen te begeleiden vanaf de afbraakwerken tot einde der werken en daarbij dienen de aanbevelingen beschreven in de als bijlage toegevoegd Boom Effect Analyse dan uiteraard wel gerespecteerd te worden.

#### Huisnummer

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en de lasten 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\_2025040455\_Verkavelingsvoorschriften-Winkelstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2025040455 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 gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen aan D.C. Properties nv, de heer Gilles De Clercq, de heer Guy De Clercq, de heer Koen Gussé en de heer Louis De Clercq gelegen te Winkelstraat 80, 82 en 84, 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:**

### **Openbaar domein - Algemene voorwaarden**

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg.

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

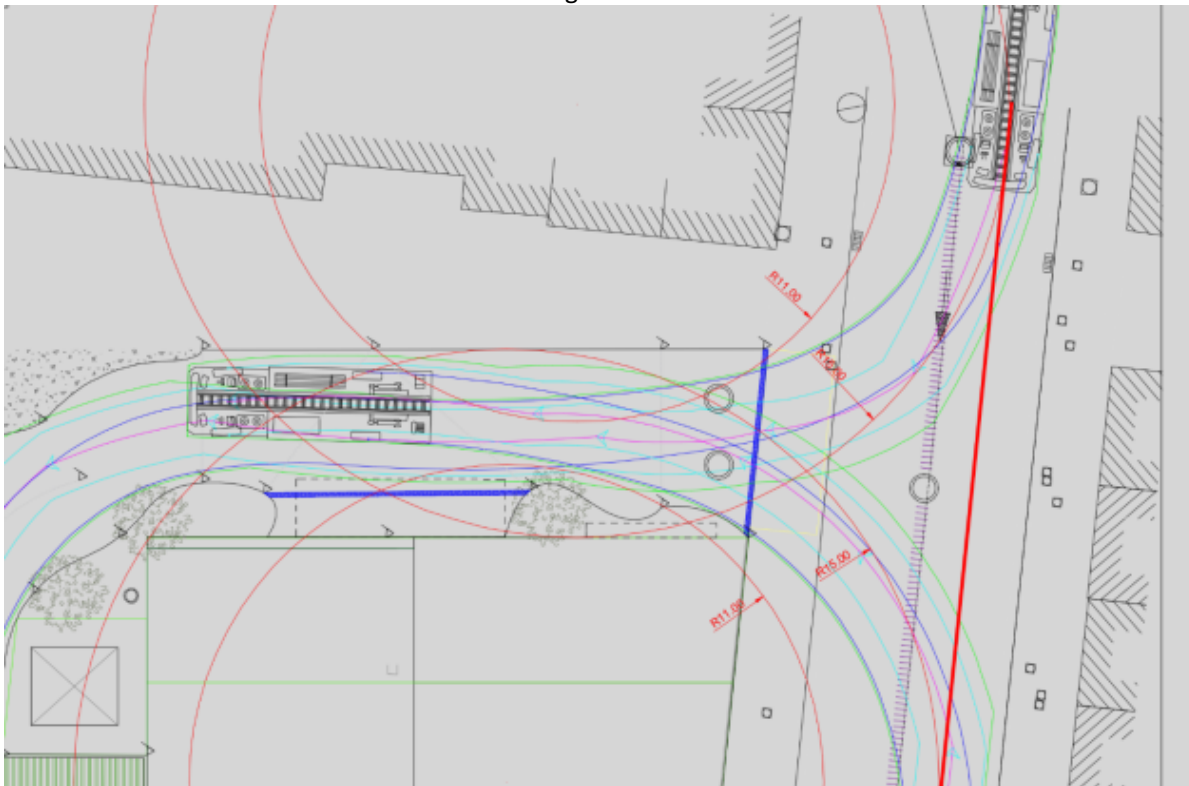
De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Er zal slechts 1 oprit op het openbaar domein voor de ontsluiting van de loten 1 tem 7 toegestaan worden en dit met een breedte van maximaal 9 m op het openbaar domein. De bestaande oprit thv 82/84 dient verwijderd te worden het voetpad dient opnieuw opgetrokken te worden.

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum.

#### **Openbaar domein - Projectgebonden voorwaarden**

De bochtstralen voor de brandweer werden niet gesimuleerd volgens de 12/15-regel. Aangezien het de bedoeling is om zo weinig mogelijk parkeerplaatsen te schrappen, moet – in functie van deze bochtstralen – de hoek van lot 12 worden afgeschuind.



Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van

infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Ook in het geval dat de wegenis privaat blijft zijn de verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om (indien alsnog een overdracht voorgesteld of aangevraagd wordt) de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "domein met openbaar karakter". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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

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

**Bomen**

- De werken gebeuren onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er) en dit vanaf de afbraakwerken tot einde der werken en daarbij dienen de aanbevelingen beschreven in de als bijlage toegevoegd Boom Effect Analyse uitgevoerd te worden.
- De nieuwe bomen moeten binnen het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de gemeenschappelijke ruimte.

**Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten nageleefd worden, behalve wat de straatnaam betreft (zie advies van 30 april 2025 met kenmerk 069197-004/PV/2025). De adressering (huisnummers/brievenbussen) van loten 1 tot 7 moeten duidelijk zijn en dit vooraan de Winkelstraat.

**Farys**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 18 mei 2025, met kenmerk VK-24-1379) moeten strikt nageleefd worden.

### **Fluvius**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 13 mei 2025, met kenmerk 5000099212) moeten strikt nageleefd worden.

### **Proximus**

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 17 juni 2025, met kenmerk JMS 633352) moeten strikt nageleefd worden.

### **Wyre**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 28 mei 2025, met kenmerk 25176370) moeten strikt nageleefd worden.

## **Artikel 3:**

### **Legt volgende lasten op:**

#### **LAST 1: Aanpassing openbaar domein**

##### Lasten op te nemen in de verkavelingsvergunning:

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater.

Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een toplaagvernieuwing over de volledige rijwegbreedte.

#### **Technisch dossier**

**De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.**

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

#### **Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:**

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

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

#### Aanbesteding of onderhandse overeenkomst

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

#### Start van de werken

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

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

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

#### AS-Built dossier

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

#### Oplevering

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

#### Contactgegevens

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

#### **LAST 2: Aanleg van nutsvoorzieningen**

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

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

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

#### **Last 3: bescheiden wonen**

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

#### **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](mailto:bouwen@stad.gent).

#### *Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_2025040455**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

### BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend):
  - ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen ([betalbarewoningen@stad.gent](mailto:betalbarewoningen@stad.gent));
  - ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.475 per bescheiden woning (geïndexeerd 01/11/2024).

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.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

### **Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen**

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

## **Belangrijke bepalingen**

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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\_06693 - OMV\_2025040455 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden met woonerf karakter in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande woningen - met openbaar onderzoek - Winkelstraat, 9032 Gent - Vergunning

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG TOT VERKADELING VAN GRONDEN

### 1. ALGEMENE BEPALINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p><b>1. De referentiepase</b></p> <p>Het referentiepase (0.00 m = nulpase) wordt voorzien op TAW 8.37</p> <p><b>2. Diversen</b></p> <p>Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</p> <p>Er wordt één grondgebonden eengezinswoning voorzien per kavel.</p> |

### 2. ZONE VOOR BEBOUWING (LOTEN 1 t.e.m. 12)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gezien het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunning plichtige functiewijzigingen een complementaire functie toelaat, kan dit toegestaan worden.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing.</p> | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>Er wordt één grondgebonden eengezinswoning voorzien per kavel. Er wordt per kavel 1 autostaanplaats voorzien buiten het kavel op een gemeenschappelijk parkeerveld, er worden per kavel 4 fietsenstallingen voorzien buiten het kavel in een gemeenschappelijke fietsenstalling.</p> <p><b>2. De nevenbestemming</b></p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <p>1° het gebouw is gelegen in woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied;</p> <p>2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale totale vloeroppervlakte van 75 m²;</p> <p>4° de complementaire functie is niet strijdig met de stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen.</p> <p><b>3. Typologie</b></p> <p>De bebouwing is van het type halfopen bebouwing en gesloten bebouwing.</p> <p>De gebouwen dienen uniform naar typologie te worden ontwikkeld</p> <p>Er zijn geen garages in de woningen of tuinen toegelaten.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze inplanting biedt een voldoende ruime woning en tuinzone.</p> <p>De bebouwing in de omgeving heeft voornamelijk hellende daken.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een uniforme architectuur voor het project.</p> <p>Er wordt gestreefd naar robuuste, sculpturale volumes.</p> <p>Geclusterde kavels zijn:</p> <p>LOT 1 en LOT 2;<br/> LOT 3 en LOT 4;<br/> LOT 5, LOT 6 en LOT 7;<br/> LOT 8 en LOT 9;<br/> LOT 10 en LOT 11.</p> | <p><b>4. Inplanting</b></p> <p>De bouwlijnen van de gebouwen ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>Gelijkvloers, eerste en tweede verdieping dienen even diep uitgevoerd te worden.</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 1 tem LOT 3</u></p> <p>Gelijkvloers: 11m35<br/> Eerste verdieping: 11m35</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 4 tem LOT 7</u></p> <p>Gelijkvloers: 11m35<br/> Eerste verdieping: 11m35<br/> Tweede verdieping: 9m00</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 8 tem LOT 9</u></p> <p>Gelijkvloers: 10m00<br/> Eerste verdieping: 10m00<br/> Tweede verdieping: 10m00</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 10</u></p> <p>Gelijkvloers: 10m51<br/> Eerste verdieping: 10m51<br/> Tweede verdieping: 10m51</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 11</u></p> <p>Gelijkvloers: 11m03<br/> Eerste verdieping: 11m03<br/> Tweede verdieping: 11m03</p> <p><u>Bouwdiepte LOT 12</u></p> <p>Gelijkvloers: 11m54<br/> Eerste verdieping: 11m54<br/> Tweede verdieping: 11m54</p> <p><b>5. Bouwvolume</b></p> <p>Woning LOT 1 tem LOT 3 bestaat een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping.</p> <p>Woning LOT 4 tem LOT 7 bestaat een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede verdieping.</p> <p>Woning LOT 8 tem LOT 12 bestaat een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede verdieping.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor LOT 1 tem LOT 3 ligt op 6m75.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor LOT 4 tem LOT 7 ligt op 9m75. De gevellijn van LOT 4 tem LOT 7 is teruggetrokken.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor LOT 8 tem LOT 12 ligt op 9m75.</p> <p>De dakvorm voor percelen LOT 1 tem LOT 12 is plat.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De bebouwing in de omgeving bestaand voornamelijk uit steenachtige materialen</p> <p>Geclusterde kavels zijn:</p> <p>LOT 1 en LOT 2;<br/>         LOT 3 en LOT 4;<br/>         LOT 5, LOT 6 en LOT 7;<br/>         LOT 8 en LOT 9;<br/>         LOT 10, 11 en LOT 12.</p> | <p>LOT 1, LOT 7 en LOT 12 worden voorzien van een tuinmuur van 1m50 voor LOT 1 en LOT 7 en 2m00 voor LOT 12.</p> <p>Tot op een hoogte van 3 m boven het peil van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn.</p> <p>Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximaal 60 cm voorbij de rooilijn uitspringen.</p> <p>De uitsprongen in het gevelvlak moeten zich beperken tot maximaal 2/3 van de gevelbreedte. 1 uitsprong per kavel en worden gekoppeld per twee woningen.</p> <p>Indien het project gefaseerd verloopt of de kavels worden afzonderlijk ontwikkeld dient er een grote uniformiteit te ontstaan tussen de geclusterde kavels. Kroonlijsthoogtes en nokhoogtes dienen op elkaar afgestemd te worden.</p> <p><b>6. Materialen</b></p> <p>De materialisatie van het volledige project dient uniform te worden uitgevoerd. Kleurnuances zijn toegelaten.</p> <p>Buitengevels worden opgetrokken met keramische materialen.</p> <p>Daken worden belegd met bitumineuze of kunststoffen afdichtingen.</p> <p>De fietsenberging wordt opgetrokken in hetzelfde materiaal als de buitengevels van de woningen en de tuinmuren van LOT 1, LOT 7 en LOT 12.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers worden voorzien onder 15°.</p> <p>Indien het project gefaseerd verloopt of de kavels worden afzonderlijk ontwikkeld dient er een grote uniformiteit te ontstaan tussen de geclusterde kavels. Materialen dienen op elkaar afgestemd te worden.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. ZONE VOOR TUINEN (incl. LOTEN 1 t.e.m. 12)

| Toelichting                                                                                                                 | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het groene, open karakter dient optimaal gevrijwaard blijven.</p> <p>De zone dient een grote uniformiteit te beogen.</p> | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>De ruimtes achter de woning wordt ingericht als groene tuinzone.</p> <p>De ruimtes voor de woningen van LOT 1 t.e.m. LOT 7 worden ingericht als groene voortuinstrook.</p> <p>Aansluitend met de achtergevel van de woning kan een terras aangelegd worden.</p> <p><b>2. Inplanting</b></p> <p>De tuinzone is de zone achter de woning.</p> <p><u>Inplanting LOT 1 tem LOT 7</u></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Diepte: 10m10<br/> <u>Inplanting LOT 8</u><br/> Diepte: 13m72<br/> <u>Inplanting LOT 9</u><br/> Diepte: 8m72<br/> <u>Inplanting LOT 10 tem 12</u><br/> Diepte: 9m23<br/> Het terras mag maximaal 11 m<sup>2</sup> bedragen. Het terras is 2m50 diep en 4m50 breed.</p> <p><b>3. Materialen</b></p> <p>De tuinzone wordt hoofdzakelijk groen ingericht.<br/> De terrassen worden aangelegd in duurzame materialen die aansluiten bij de materialen van de bebouwing.</p> <p>Alle afsluitingen tussen de tuinen onderling dienen te worden voorzien in levendige hagen. De hoogte van de haag is maximaal 1,5 m. De hagen dienen te worden voorzien bij oplevering.</p> <p><b>4. Inrichtingselementen</b></p> <p>Alle gebouwde, permanente inrichtingselementen zijn verboden in de tuinen. Niet limitatieve lijst zoals: serres, dierenhokken, ...</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. ZONE VOOR FIETSENBERGING (LOT 16)

| Toelichting                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De zone dient een grote uniformiteit te beogen. | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>Er is 1 gemeenschappelijke fietsenstalling voor het totale project.</p> <p><b>2. Typologie</b></p> <p>De fietsenberging wordt uitgevoerd met een plat dak.</p> <p><b>3. Inplanting</b></p> <p>De fietsenstalling wordt ingeplant tussen de woning van LOT 7 en het gemeenschappelijk parkeerveld.<br/> De breedte van de fietsenstalling is 6m00.<br/> Over een diepte van 3m95 is de fietsenstalling slechts 4m50 breed.</p> <p><b>4. Bouwvolume</b></p> <p>De kroonlijsthoogte van de tuin- en fietsenbergingen ligt op 3m00.</p> <p><b>5. Materialen</b></p> <p>De materialisatie van de fietsenberging dient uniform te worden uitgevoerd.</p> |

|  |                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Buitengevels worden opgetrokken met dezelfde keramische materialen als de woningen en de tuinmuur. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 5. ZONE VOOR HOOGSPANNINGSCABINE (LOT 13)

| Toelichting                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er dient een hoogspanningscabine te worden voorzien in het project. | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>De hoogspanningscabine wordt naast de woning van LOT 7 voorzien op LOT 13.</p> <p><b>2. Inplanting</b></p> <p>Er wordt gekozen voor een vrijstaande cabine te plaatsen.</p> <p><b>3. Materialen</b></p> <p>De hoogspanningscabine wordt afgewerkt met groenelementen om de cabine zo maximaal mogelijk te integreren in het project.</p> |

#### 6. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE RIJWEG EN AUTOSTAANPLAATSEN (LOT 14)

| Toelichting                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen hemelwater moet worden nageleefd. | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>Het gemeenschappelijk domein (LOT 14) dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter.</p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7</u></p> <p>De noodzakelijk toegangen tot de woning van LOT 1 tem LOT 7 en de tuinbergingen van deze loten kunnen aangelegd worden in verharding.</p> <p><u>Gemeenenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen</u></p> <p>Het voorste deel van de site (gemeenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen) wordt verhard aangelegd.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>Om de brandveiligheid van de woningen op LOT 1 tem LOT 7 te voorzien dient de toegang tot de woningen voorzien worden om een brandweerwagen te dragen.</p> <p><b>2. Inplanting</b></p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7</u></p> <p>De individuele toegangen worden per twee loten gekoppeld. Ze zijn maximaal 2m00 breed.</p> <p>De gemeenschappelijke toegang van LOT 1 tem LOT 7 is 2m00 breed.</p> <p><u>Gemeenenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen</u></p> |
| Geclusterde kavels zijn:<br>LOT 1 en LOT 2;<br>LOT 3 en LOT 4;<br>LOT 5 en LOT 6. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>De gemeenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen worden rechts van LOT 12 en tussen LOT 7 en LOT 8 tem LOT 12 voorzien.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>De brandweg wordt voorzien voor LOT 3 tem LOT 7.</p> <p><b>3. Materialen</b></p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7 en gemeenschappelijke rijweg</u></p> <p>Het gemeenschappelijk, de individuele toegangspaden voor de woningen van LOT 1 tem LOT 7 en naar de gemeenschappelijke fietsenstalling en de rijweg voor de wagens wordt aangelegd in grijze geborstelde beton.</p> <p><u>Parkeerplaatsen</u></p> <p>De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende grasbetontegels.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>De brandweg voorbij LOT 7 wordt aangelegd in gefundeerd gazon.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 7. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN (LOT 15)

| Toelichting                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het groene, open karakter dient optimaal gevrijwaard blijven.</p> <p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen hemelwater moet worden nageleefd.</p> | <p><b>1. De bestemming</b></p> <p>Naast LOT 1, aan de achterzijde van het terrein, wordt de wadi aangelegd in een gemeenschappelijke groenzone; LOT 15</p> <p>Er kunnen geen wegenissen aangelegd worden in deze zone.</p> <p><b>2. Inplanting</b></p> <p>De wadi wordt landschappelijk ingericht en maximaal 50 cm diep voorzien.</p> <p><b>3. Materialen</b></p> <p>Naast de noodzakelijke waterberging wordt deze groen ingericht.</p> |

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025040455**

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_N_Winkelstraat, Wondelgem_loten.pdf    | MT0noa8e+p4G5dPjM1d5qw==  |
| VA_VP_B_Winkelstraat, Wondelgem.pdf          | IeC4JfGFMhTDeUKiFGSd4g==  |
| BA_INFRA_T_BN_TP B.pdf                       | OdMuWrMI/WIYUD7NH9HJdg==  |
| BA_INFRA_T_BN_TP A.pdf                       | yxRQB9BvhddcCCL300iVzA==  |
| VA_T_B_C-C'_Winkelstraat, Wondelgem.pdf      | VBNVHVnVdwCcAhgAE5qazA==  |
| VA_T_B_A-A'_Winkelstraat, Wondelgem.pdf      | BUYjdiH1CyCGybEb7YrIIA==  |
| VA_T_B_B-B'_Winkelstraat, Wondelgem.pdf      | uJ7UsDwAq+R0yzwwvH7tRw==  |
| VA_L_Winkelstraat, Wondelgem.pdf             | dkC4wA8xh9nE1KA7y6t1PA==  |
| BA_INFRA_L.pdf                               | 2Z0+SywfaDPO1cWwJg0Zkw==  |
| VA_L_Winkelstraat, Wondelgem.pdf             | dkC4wA8xh9nE1KA7y6t1PA==  |
| BA_INFRA_L.pdf                               | 2Z0+SywfaDPO1cWwJg0Zkw==  |
| VA_VP_N_Winkelstraat, Wondelgem_zonering.pdf | ybigcCFA0rQJnCyJYJrca5A== |
| VA_VP_B_Winkelstraat, Wondelgem.pdf          | IeC4JfGFMhTDeUKiFGSd4g==  |
| VA_VP_N_Winkelstraat, Wondelgem_zonering.pdf | RR1g15TkAy1WLgol8zTDVw==  |
| BA_INFRA_I_B.pdf                             | EaaOkBjcntM2vazC+4745g==  |
| BA_INFRA_I_N.pdf                             | bFGhxMf/FZ2w5pm2Ld+yTA==  |
| BA_INFRA_P_N_WEGENIS.pdf                     | Bcq5IVrUu/MG5CDfu5cMTA==  |
| BA_INFRA_P_N_RIOLERING.pdf                   | Ezbrii8FEEMXlxs8DeTOFQ==  |
| BA_INFRA_P_N_BRANDWEER.pdf                   | Or8SRAtIq6mF3NewO8ggqg==  |
| BA_INFRA_D_N_TYPEPROFIEL TP2.pdf             | oyRqN4gpxMjTasYu80AqHw==  |
| BA_INFRA_D_N_WADI.pdf                        | n5z/dLjNEMMsagl6fbmbAA==  |
| BA_INFRA_D_N_TYPEPROFIEL TP1.pdf             | BPYkOyt+WwYWvfOyBSk+6g==  |
| BA_INFRA_D_N_OVERSTORT OV1.pdf               | xGj0mDLGXIL7UXQpKj4cZg==  |