



2025_CBS_07194 OMV_2025057611 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Schaverdijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Kathleen De Keukeleire met als contactadres Lijsterweg 9, 9800 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2025057611) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 mei 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen
- Adres: Schaverdijnstraat , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 922H4 en 922V3

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

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 augustus 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen' van een perceel gelegen tussen de Schaverdijnstraat en Koningsdal in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De aanvraag heeft betrekking op de achterzijde van het perceel, grenzend aan de Schaverdijnstraat. Langs deze straat bestaat de typologie uit gesloten eengezinswoningen. Het perceel is op vandaag bebouwd met een gesloten bebouwing langsheen Koningsdal en enkele garageboxen langsheen de Schaverdijnstraat.

Met de aanvraag wordt de achterzijde van het perceel verkaveld naar 2 loten. Lot 1 (rechts) is 80m², heeft een breedte van 4,82m op de rooilijn en een bouwzone met een diepte van 9m en achterliggend een tuinzone van 8m diep. Lot 2 (links) is 85m² groot, heeft een breedte van 4,9m en een bouwzone met een diepte van 9m en achterliggend een tuinzone van 8m diep. Op de verdieping kan tot 9m diep gebouwd worden. Er worden 3 bouwlagen met een plat dak toegelaten.

De zone aangeduid als 'kavel 3' betreft het overige deel van het perceel waar reeds bestaande bebouwing op aanwezig is. Deze blijft behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/06/1963 werd een weigering afgeleverd voor oprichten uitneembare loods en aanbrengen draadafsluiting met ingangshek. (KW S-22-63)
- Op 24/02/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis. (Litt. K-3-64)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. VK-25-660:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor gesloten bebouwing (2 eengezinswoningen).

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De twee loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 5000103320:

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

WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 juni 2025 onder ref. 25198103:

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 20 juni 2025:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Koningsdal', goedgekeurd op 28 november 1991, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing.

Zone 1 – Zone voor gesloten bebouwing

1/ Kolom 9-12: Perceelsbreedte – gesloten bebouwing;

De perceelsbreedte voor een perceel in gesloten bebouwing bedraagt min. 7m. Deze minimumnormen gelden enkel voor ver- of herverkavelingen of voor bestaande percelen die hieraan kunnen voldoen.

Toetsing:

Het perceel heeft een breedte van 9,72m, wat resulteert in de mogelijkheid om 1 lot te voorzien. De aanvraag voorziet 2 loten.

2/ Kolom 22-23: Aantal bouwlagen of bouwhoogte;

& Kolom 24-25: Dakvorm: Type en helling;

Het aantal bouwlagen bedraagt 2 bouwlagen bekrond met een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelboulijn met een helling tussen 30-50 graden.

Toetsing:

In de aangeleverde verkavelingsvoorschriften wordt er uitgegaan van 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een Omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ Het gaat hier om een perceel met een breedte van 9,72m. Het voorzien van slechts één woning op een perceel met dergelijke breedte getuigt niet van een efficiënt ruimtegebruik, waardoor er ruimtelijk akkoord kan worden gegaan met het voorzien van 2 loten met een breedte van minder dan 7m per lot. Verder gaat het hier om een verkaveling waarbij er niet kan worden voldaan aan het voorschrift van een perceelsbreedte van min. 7m, waardoor een verkaveling in 2 loten aanvaardbaar en mogelijk is.

2/ Het voorzien van 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak biedt de mogelijkheid tot het voorzien van meer bewoonbare oppervlakte binnen dezelfde footprint. Door de beperkte bouwdiepte is het ruimtelijk aanvaardbaar om een 3^{de} bouwlaag met plat dak te voorzien. Verder heeft het voorzien van een plat dak in plaats van een hellend dak een kleinere ruimtelijke impact op de omgeving, daar dat deze lager voorzien wordt dan de nok van een hellend dak.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening 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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel 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.

Hemelwaterput, infiltratievoorziening en groendak

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

Aanleg ondergrondse constructies

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er worden geen wijzigingen aan bouwvolumes/constructies en/of verhardingen voorzien. Het project heeft geen negatieve effecten op aanwezige waardevol groen. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 juni 2025 tot en met 24 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beeoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor 2 gesloten eengezinswoningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Het gewenste gabarit past zich voldoende in binnen de omgeving en laat nog een voldoende ruime tuinzone toe. De voorschriften van het geldende BPA worden grotendeels overgenomen.

De omvang van de bouwstrook bedraagt zowel op de gelijkvloerse als hoger gelegen verdiepingen 9m, wat zorgt voor een compacte bouwzone. De verkavelingsvoorschriften laten 3 bouwlagen en een plat dak toe. De voorschriften van het BPA laten een gelijkaardige bouwdiepte toe bij een maximaal volume van 2 bouwlaag met hellend dak. De verkavelingsvoorschriften laten bijgevolg een groter volume toe dan voorzien in het BPA. Met het vergroten van het toegelaten gabarit is het mogelijk een grotere bewoonbare oppervlakte te bekomen zonder een uitbreiding van de footprint. Dit is positief. Toch moet altijd rekening gehouden worden met de bestaande toestand.

De linker woning betreft een hoekpand bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Deze woning neemt het volledige perceel in beslag. De rechter woning bestaat uit 2 bouwlagen en een dakuitbouw aan de voorzijde en 3 bouwlagen aan de achterzijde. Het gabarit dat volgens de verkavelingsvoorschriften mogelijk is zoekt voldoende aansluiting met de bestaande bebouwing zonder hierop een negatieve impact te hebben.

De voorschriften in verband met de tuinzone staan 15m² terrasverharding en bijkomend 10m² voor bijgebouwen toe. Als **bijzondere voorwaarde** wordt hieraan gekoppeld dat er maximaal 25% van de tuinzone ingenomen mag worden in functie van verharding en bijgebouwen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, indeling,... . Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping en de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze Omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025057611_Schaverdijnstraat_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025057611 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen aan mevrouw Kathleen De Keukeleire gelegen te Schaverdijnstraat , 9000 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften

- De bouwdiepte op alle verdieping kan maximaal 9m bedragen.
- De bezettingsgraad in de tuinzone in functie van verharding/bijgebouwen dient beperkt te blijven tot max. 25% van de oppervlakte van de tuinzone.

Voortvloeiend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 24 juni 2025, met kenmerk 5000103320) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 20 juni 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Algemene opmerkingen

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

De aanleg van de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- De bestaande huisaansluiting is te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Werken op openbaar domein

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in Schaverdijnstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_07194 - OMV_2025057611 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Schaverdijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omville van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de positie tussen 2 burens met een wachtgevel, zijn enkel gesloten bebouwingen mogelijk.	Gesloten bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. De bouwdiepte op alle verdiepingen kan maximaal 9m bedragen.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte wordt gemeten ter hoogte van de bouwlijn, tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. De gebouwen worden omwille van de waterhuishouding steeds hoger ingeplant dan de voorliggende weg of maaiveld.	Er kunnen 3 bouwlagen met een plat dak opgetrokken worden. GABARIT Bouwhoogte : kroonlijsthoogte minimaal maximaal 9,10 meter. Dakhelling: Platte daken zijn toegestaan. Nokhoogte: Valt bij platte daken samen met de kroonlijsthoogte. VLOERPEIL De gelijkvloerse pas van de gebouwen zal zich op ca. 15 cm bevinden t.o.v. het voetpad.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Valt bij platte daken samen met de kroonlijsthoogte.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Kroonlijsthoogte minimaal maximaal 9,10 meter.

DAKITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Plat dak.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de positie tussen 2 burens met een wachtgevel, zijn enkel gesloten bebouwingen mogelijk. Enkel ééngezinswoningen toegestaan.	Gesloten bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. Enkel ééngezinswoningen toegestaan.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	GEVELMATERIALEN Duurzame materialen, vrij te kiezen.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen voor- of zijtuinen, zone voor koeren en tuinen van 8,00m.	De bouwzone is aangeduid op plan. De gebouwen moeten ingeplant worden op de voorste perceelsgrens.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens verkavelingsplan.	Maximaal 3 bouwlagen.

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen moeten beperkt blijven in functie van een duurzaam waterbeheer.	Dit geldt ook voor een eventueel terras. Tot een maximale oppervlakte van 15m ² . Een terras mag opgetrokken worden tot 3m achter de achterbouwlijn en dient af te wateren naar het omliggend maaiveld.

HANDELINGEN IN DE TUINZONE

VOORTUINSTROOK

Niet van toepassing.

ZIJTUINSTROOK

Niet van toepassing

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van het terras toegelaten.

GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden beperkt in omvang.	In de achtertuinstrook kan een bijgebouw van maximaal 10m ² opgetrokken worden. Dit moet op 1m van de perceelsgrens staan, dient een plat dak te hebben met een kroonlijst van maximaal 3m boven het maaiveld. Het gebouw kan ook tegen een bestaand gebouw op de perceelsgrens staan of op de perceelsgrens wanneer het gekoppeld kan worden met een ander bijgebouw of als er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalend perceel.

bezettingsgraad

De bezettingsgraad in de tuinzone in functie van verharding /bijgebouwen dient beperkt te blijven tot max. 25% van de oppervlakte van de tuinzone.

AFSLUITINGEN op de perceelsgrens

MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om privacy te verhogen.	Erfafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen groen, al of niet gesteund door middel van een draadafsluiting. Houten afsluitingen en afsluitmuren in metselwerk ter hoogte van het terras zijn ook toegelaten.

UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bestemming van de aanliggende gronden, zijn degelijke en voldoende hoge afsluitingen nodig om de vereiste privacy te garanderen.	Maximale hoogte 2 meter.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025057611

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)
Schaverdijnstraat_VA_VP_B_Aanzichten.pdf	iotsgdg0xmlSVLjWmqq1nA==
Schaverdijnstraat_VA_VP_B_Inplantingsplan.pdf	ejllAynD+1zoCxVOjhbzKQ==
Schaverdijnstraat_VA_VP_N_Legende.pdf	yErx0g2fAqLC/mYfCFDLjg==
Schaverdijnstraat_VA_VP_N_Profielen.pdf	JzQxMvPtNN3GGpxe1+seBg==
Schaverdijnstraat_VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	tyCTFFJR19edYDNpbWFpeg==