



2025_CBS_07184 OMV_2025053929 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van lot 10 in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Ter Linden, 9052 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?

Pyloon BV met als contactadres Sasstraat 5, 8870 Izegem heeft een aanvraag (OMV_2025053929) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2025. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van lot 10 in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing
- Adres: Ter Linden 2, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nr. 91H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 mei 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 augustus 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is een bijstelling van een bestaande verkaveling langs Ter Linden in Zwijnaarde. Ter Linden is een zijstraat van de Heerweg-Zuid, aan de westkant van het dorpscentrum van Zwijnaarde. De straat loopt langs de sporthal Hekers. In de omgeving van deze sporthal staan voornamelijk halfopen- en rijwoningen. Verderop in de straat, waar ook het perceel uit deze aanvraag zich bevindt, staan vooral vrijstaande woningen. Op het perceel zelf staat momenteel een vrijstaande woning.

Het doel van de aanvraag is het slopen van de vrijstaande woning en het splitsen van het perceel naar 2 loten voor halfopen bebouwing. Lot A is 377 m² en lot B is 502 m². De bouwzones zijn telkens circa 8 m breed en circa 15 m diep. De woningen komen op 6 m van de rooilijn en op minimum 3 m van de linker perceelsgrens. Op de verdieping kan tot 12 m gebouwd worden. Er worden twee bouwlagen en een dakvolume toegelaten. De dakvorm is vrij.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuisje. (KW D-23-79)
- Op 29/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bungalow met ingebouwde garage. (Litt. T-3-77)

Verkavelingsvergunningen

- Op 21/09/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 22 loten en de aanleg van wegenis. (1976 ZW 072/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. JMS 651134:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

WYRE

Gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. 25195615:

*Er is 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.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 juni 2025 onder ref. 5000101694:

Voor het project is de aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit nodig. De loten mogen pas verkocht worden wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen voor B.V. Pyloon werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. de offerte vereffend zijn.

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 juni 2025 onder ref. VK-25-584:

*Deze adviesaanvraag handelt over een verkavelingswijziging waarbij 1 lot voor open bebouwing wordt bijgesteld naar 2 loten voor halfopen bebouwing. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet 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 nieuwe loten A en B (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.
Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk. Ons advies is gunstig.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1976 ZW 072/00 van 21/09/1976). De aanvraag heeft betrekking op lot 10. De zonering volgens deze verkaveling is een zone voor open bebouwing en een voortuinstrook met bouwverbod.

De aanvraag is een bijstelling van deze verkaveling en is dan ook niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het 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.

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

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt 1 spar met een diameter van 40 cm gerooid. De boom staat op een korte afstand van de bestaande woning en de nieuwe bouwzone. Het rooien is toegestaan mits compensatie via de aanplant van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) en dit het eerstvolgende plantseizoen na de sloop op tenminste 2 m van de perceelsgrens. De compensatie wordt opgelegd als voorwaarde.

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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 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 4 juni 2025 tot en met 3 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Schaal en bouwhoogte

- Het ontwerp wijkt sterk af van het bestaande straatbeeld, dat hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag of maximaal twee lagen met bescheiden dakvorm. De voorgestelde kroonlijsthoogte van 6,5 meter en de mogelijkheid tot kamers in het dakvolume leiden feitelijk tot drie bouwlagen, wat niet voorkomt in de wijk. Dit verstoort de visuele samenhang en tast het landelijke en open karakter aan. Meer specifiek zorgt de hoogte ook voor hinder (schaduw en inkijk) voor de omliggende woningen. Vraag om de hoogte te beperken tot 1 bouwlaag met hellend dak of 2 bouwlagen met plat dak.
- De typologie met halfopen woningen wijkt af van het straatbeeld.
- De vrije dakvorm kan leiden tot onwettige dakterrassen. Dit zorgt voor een grote inkijk.
- De bijstelling van de verkaveling zal een precedent zijn voor andere aanvragen met gelijkaardige volumes.

Bebouwing

- Door de opsplitsing zal het perceel quasi volledig verhard met een verdubbeling van de bebouwing, het terras, constructies in de tuinen,...
- De zijtuin van 3 m, in de plaats van zijtuin van 4 m breed volgens de huidige verkaveling, is onvoldoende ruim om de impact van de nieuwe woning te milderen. De mogelijkheid om volgens de nieuwe voorschriften een carport met berging in de zijtuin tot op de perceelsgrens op te richten versterkt de hinder. Alle woningen hebben vandaag inpandige garages.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

- Met het wijkmobiliteitsplan werd de Hutsepotstraat geknipt waardoor meer verkeer via Hekers en Ter Linden komt. De straat is niet afgestemd op de combinatie van verschillende verkeersmodi. Dit leidt tot onveilige situaties, wat nog versterkt zal worden door de bijkomende wooneenheden.
- Het perceel ligt op een kruispunt. De bestaande oprit ligt zo ver mogelijk van het kruispunt maar de nieuwe oprit zal dichterbij het kruispunt liggen. Dit is verkeerstechnisch geen goede zaak.

Waardedaling

- Verwachting van negatieve impact op de waarde van omliggende woningen door verlies aan licht, privacy, uitzicht en woonkwaliteit.

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

Schaal en bouwhoogte

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Grotere percelen met ruime woningen, die vaak ook nog eens verouderd/ energieverslindend zijn en onbetaalbaar voor jonge gezinnen, kunnen worden opgedeeld.

‘Ruimte voor Gent’- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft het bebouwen van een terrein van 879 m² met 2 gekoppelde eengezinswoningen. Het project realiseert hiermee een totale woondichtheid van ca. 23 wooneenheden per hectare en kadert hiermee in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De aanvraag gaat immers uit van een eengezinswoningstypologie en situeert zich in stedelijk gebied en dit op slechts 650 m van een tramhalte.

Voorliggend project past bovendien binnen de visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past hier niet binnen. Het slopen van vrijstaande woningen op ruime percelen en de bouw van gekoppelde eengezinswoningen op dezelfde plek draagt bij tot de verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met overwegend vrijstaande eengezinswoningen. De visuele impact van deze aanvraag op de omgeving blijft hierbij beperkt. Het project voorziet in voldoende kwalitatieve, doch compacte eengezinswoningen. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Een gabarit van 2 bouwlagen en een hellend dak is niet vreemd in deze omgeving waar naast woningen met 1 bouwlaag en een dak ook woningen met 2 bouwlagen en een dak voorkomen. Verder in de straat, richting de Heerweg-Zuid, staan verschillende woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak. De sporthal Hekers is 3 bouwlagen hoog. De verkaveling laat vandaag bovendien reeds een kroonlijsthoogte van 6 m toe, gecombineerd met een hellend dak tussen de 32° en de 45°. Om de voorschriften over de maximale hoogte van de woning verder te verfijnen, wordt het volgende voorschrift toegevoegd: “een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.”

Met het voorgestelde gabarit wordt een aanvaardbaar evenwicht bekomen tussen de inpasbaarheid in de omgeving en zuinig ruimtegebruik. Stapelen van functies of bouwen in meerdere bouwlagen maakt het immers mogelijk om een kleinere footprint te bebouwen. Ook dit kadert binnen de principes van zuinig ruimtegebruik. De woningen zijn elk circa 8 m breed en 15 m diep. Dergelijke afmetingen zijn zeker niet overmatig voor eengezinswoningen. Ook het

gehele bouwblok staat in verhouding tot de afmetingen van het perceel. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften laten zelfs bouwdieptes tot 20 m toe.

Het inrichten van een dakterras wordt niet expliciet toegelaten volgens de voorschriften. Om het residentiële karakter te bewaren en de impact op de privacy te beperken worden dakterrassen via voorwaarde expliciet verboden.

De voorliggende aanvraag vormt geen precedentwaarde. Elk dossier dat voorligt voor omgevingsvergunning wordt binnen zijn specifieke ruimtelijke context behandeld.

Bebouwing

Belangrijk om op te merken is dat de huidige verkavelingsvoorschriften grotere bebouwbare en verharde oppervlaktes toelaten dan in de voorliggende bijstelling. In de originele voorschriften is een vrijstaande woning met een bouwdiepte tot 20 m mogelijk. In combinatie met het vrijstellingenbesluit leidt dit tot een aanzienlijke bebouwde en verharde oppervlakte. Om het evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte te bewaren, wordt in de voorwaarden een beperking opgelegd aan de maximale oppervlakte van bijgebouwen en verhardingen.

Een carport in de zijtuinstrook wordt verkozen boven een bijkomende constructie in de achtertuintzone. Autobergplaatsen in de achtertuintzone zijn visueel niet wenselijk, maar zorgen ook voor extra opritverharding. Omwille van deze redenen wordt het toegestaan een carport in de zijtuinstrook te plaatsen. Dit dient een open constructie te betreffen met een beperkte hoogte om de impact op de aanpalenden te beperken. De ligging in de zijtuinstrook en het open karakter maakt dat de plaatsing op de perceelsgrens te verantwoorden is. Via voorwaarden wordt toegevoegd dat voor het plaatsen op de zijdelingse perceelsgrens een akkoord van de aanpalende nodig is. Indien er geen akkoord is, moet de carport op minstens 1 m van de perceelsgrens komen.

De geldende verkavelingsvoorschriften leggen inderdaad een afstand van 4 m op. Gezien het open bebouwingsverband moet een zekere afstand tot de linkerperceelsgrens blijvend worden gerespecteerd. Met een afwijking op de verkavelingsvoorschriften kan echter een afstand van 3 m eveneens volstaan. Een afstand van 3 m is een zeer gangbare norm voor zijtuinstroken en is dan ook voor voorliggend project aanvaardbaar.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

Gezien de aantakking op een rustige straat, kan worden aangenomen dat de impact van de geplande oprit nabij de T-splitsing op de verkeersveiligheid verwaarloosbaar is. In de directe omgeving zijn meerdere voorbeelden van opritten dicht bij een T-splitsing, zonder dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties. Dit is te verklaren door het beperkte verkeersvolume en de lage rijsnelheden die kenmerkend zijn voor de betrokken woonstraten. Bewoners en bezoekers blijven echter verantwoordelijk om hun rijgedrag af te stemmen op de woonomgeving en extra aandacht te hebben voor kwetsbare weggebruikers, zoals fietsers en voetgangers. Met de verkaveling wordt slechts één bijkomende woongelegenheden gerealiseerd. De hierdoor veroorzaakte toename van het verkeer is minimaal en kan zonder problemen door de straat Ter Linden worden opgevangen.

Waardedaling

Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de directe omgeving staan hoofzakelijk vrijstaande woningen die een gelijkaardige bebouwde oppervlakte innemen als de twee halfopen woningen. In de ruimere omgeving staan meer diverse typologieën met ook halfopen en gesloten eengezinswoningen.

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Grotere percelen met ruime woningen die vaak ook nog eens verouderd/ energieverslindend zijn en onbetaalbaar voor jonge gezinnen kunnen worden opgedeeld.

‘Ruimte voor Gent’- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft het bebouwen van een terrein van 879 m² met 2 gekoppelde eengezinswoningen. Het project realiseert hiermee een totale woondichtheid van ca. 23 wooneenheden per hectare en kadert hiermee in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De aanvraag gaat immers uit van een eengezinswoningstypologie en situeert zich in stedelijk gebied en dit op slechts 650 m van een tramhalte.

Voorliggend project past bovendien binnen de visie om op een kwalitatieve manier ‘slim’ te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie voor eengezinswoningen is sterk ruimteverslindend en past hier niet binnen. Het slopen van vrijstaande woningen op ruime percelen en de bouw van gekoppelde eengezinswoningen op dezelfde plek draagt bij tot de verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met overwegend vrijstaande woningen. De visuele impact van deze aanvraag op de omgeving blijft hierbij beperkt. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

De bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) heeft op het gelijkvloers een maximale bouwdiepte van 15 m, wat resulteert in twee bouwzones van 120 tot 130 m². Deze beperkte omvang zorgt voor een evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen met een vrije dakvorm toe. Onder het dak is de woonfunctie toegelaten. Er is geen maximale hellingsgraad of nokhoogte vastgelegd. Om hier meer duidelijkheid over te geven, wordt via voorwaarde volgend voorschrift toegevoegd: “Een

hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.”

Op deze manier is een woning met 2 bouwlagen en een hellend dak of een woning met 2 bouwlagen en een teruggetrokken 3^e bouwlaag mogelijk. Dit ligt in lijn met de oorspronkelijke verkaveling die ook 2 bouwlagen met een hellend dak toelaat.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 6 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De aanleg van verharding is wel mogelijk. Algemeen moet verharding in de voortuin beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

In de zijtuin bij lot A kan een carport met aangebouwde berging van in totaal 30 m² gebouwd worden en dit tot tegen de perceelsgrens. Bijkomend kan in de achtertuin een bijgebouw van 25 m² opgericht worden. De verkaveling bevat geen voorschriften over de aanleg van verhardingen in de achter- en zijtuin. Dit betekent dat het vrijstellingenbesluit van toepassing is en dat tot 80 m² van deze tuinzones verhard kan worden. Theoretisch betekent dit dat de zij- en achtertuin van lot A voor 82% bebouwd en verhard kan worden. Dit aandeel is te hoog. Via voorwaarde wordt het aandeel verharding en bebouwing in de tuin op de volgende manier ingeperkt:

- In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20% strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
- Voor lot A is de oppervlakte aan overdekte constructies in de zij- en achtertuin beperkt tot maximaal 30 m². Autobergingen in de achtertuin zijn verboden.
- De carport moet verplicht op 1 m van de voorgevel komen. Op deze manier wordt de lengte van de oprit naar de carport ingeperkt.

Dit wordt opgenomen als voorwaarde. De toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen en een groene aanleg van de tuinzones te garanderen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft 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_2025053929 - aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025053929_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van lot 10 in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing aan Pyloon bv gelegen te Ter Linden 2, 9052 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/vervallen door de volgende voorschriften:

- Dakterrassen zijn verboden.
- Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.
- Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw (woning/autobergplaats).
- Het voorschrift dat maximaal 50% verharding in de voortuinstrook toelaat, wordt geschrapt.

- Voor het plaatsen van de carport met berging op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende nodig. Indien er geen akkoord is met de aanpalende moet de carport met berging op minstens 1 m staan.
- In de zij- en achtertuin is in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- Voor lot A zijn in de zij- en achtertuin in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten.
- Autobergingen in de achtertuin zijn verboden.
- In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20% strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 juni 2025, met kenmerk 5000101694) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 17 juni 2025, met kenmerk JMS 651134) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16 juni 2025, met kenmerk VK-25-584) moeten strikt nageleefd worden.

Compensatie gerooide boom

Er moet minstens 1 hoogstammige boom (HS 10/12) aangeplant worden en dit het eerstvolgende plantseizoen na de sloop van de woning en op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Riolering en openbaar domein

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

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

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Er dient rekening gehouden te worden met de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

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 - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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 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_07184 - OMV_2025053929 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van lot 10 in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing - met openbaar onderzoek - Ter Linden, 9052 Gent - Vergunning

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot A & B

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Bestemming			
Open bebouwing: deze zijn van het type villa of bungalow	Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.	Hoofdbestemming Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning. Per lot wordt minimaal 1 autostelplaats voorzien, dit kan onder de vorm van een inpandige garage of een carport (waar mogelijk). Nevenbestemming Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i> <i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.</i>	De voorschriften over bestemming werden geactualiseerd en aangevuld.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Volume			
Max. diepte gebouw: 18m voor de gebouwen met vrijstaande garage 20m voor de gebouwen waarvan de garage is opgenomen	De maximale bouwdiepte is de maximale afstand tussen de voor- en achtergevel	De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m.	De bouwdieptes werden aangepast volgens de huidige configuratie op het verkavelingsplan en rekening houdend met voldoende kwalitatieve achtertuinstroken.
Kroonlijsthoogte			
<u>Hoogten:</u> De hoogte gemeten tussen pas onderste dorpel tot onderkant kroonlijst bedraagt het voor het type zonder verdiep max. 3.20m en voor het type met verdiep max. 6m. het peil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0.60m gemeten boven de aspeil van de belendende wegnis.	Dit behoeft geen verdere toelichting.	De kroonlijsthoogte is maximaal 6.5 meter t.o.v. het vloerpeil. het peil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0.60m gemeten boven het as-peil van de belendende wegnis. Dakterrassen zijn verboden.	Dit behoeft geen verdere toelichting
Dakuitvoering			
<u>Daken en dakhellingen:</u> Verplicht zadeldaken met helling begrepen tussen 32° en 45°.	Dit behoeft geen verdere toelichting.	De dakvorm is vrij en onder het dak is de woonfunctie toegelaten. De gekoppelde bebouwing dient esthetisch op elkaar te worden aangesloten. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.	De oude voorschriften werden geüpdatet en aangevuld.

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Type gebouw			
De verkaveling voorziet de inplanting van open bebouwing;	Dit behoeft geen verdere toelichting.	De loten zijn bestemd voor halfopen bebouwing.	Het type gebouw werd gewijzigd in functie van de configuratie van de nieuwe loten.
Materiaalgebruik			
<u>Hoofdgebouw, materialen en kleuren:</u> Alle bouwwerken dienen uitgevoerd in metselwerk en alle buitengevels dienen uitgevoerd in dezelfde materialen.	Dit behoeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden. Daken: Pannen, leien en andere volwaardige esthetisch verantwoorde materialen. De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen en zonneboilers is toegestaan.	De oude voorschriften werden geüpdatet en aangevuld.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Inplanting			
De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij voor zover de min. zones met bouwverbod worden gerespecteerd. De min. voortuinstrook is op het plan gekwoteerd. De strook met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt respectievelijk minstens 4m en 6m.	De op plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.	De voorschriften inzake de inplanting van het hoofdgebouw werden gewijzigd conform de configuratie van de nieuwe loten.
Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Bouwlagen			
Geen voorschrift gedefinieerd. (Uit het onderdeel hoogten is af te leiden dat er 2 bouwlagen worden bedoeld).	Dit behoeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 2 bouwlagen met dakvolume toegestaan met de mogelijkheid om kamers in het dakvolume te voorzien.	De oude voorschriften werden geüpdatet en aangevuld.

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 45°. In een hellend dak wordt maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale hoogte van 3 m. Er is maximaal 1 functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot A & B

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Voortuinstrook			
Verharding			
Geen voorschrift gedefinieerd (voortuinstrook – strook met bouwverbod)	In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang tot de woning en de strikt noodzakelijke toegangen naar autostelplaats het gebouw (woning/autobergplaats) De geplande verhardingen dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Maximaal 50% van de voortuinstrook zoals aangeduid op het grafisch plan mag worden verhard.	Dit behoeft geen verdere toelichting.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Zijtuinstrook (lot A)			
Verharding			
Geen voorschrift gedefinieerd	In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang tot de woning en autostelplaats. De geplande verhardingen dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.	Dit behoeft geen verdere toelichting.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Constructies			
Garages: Iedere woonegelegenheid dient voorzien van een garage. Het garagecomplex dient opgenomen in het gebouw en wel in een half-ondergrondse verdieping. De toegang tot de garage zal in de eerste 5 meter gemeten vanaf de rooilijn, volkomen vlak zijn. De volgende 5 meter een helling hebben van hoogstens 5%.	Dit hoeft geen verdere toelichting.	<u>Voor lot B geldt:</u> Een carport is niet toegestaan <u>Voor lot A geldt:</u> Er is slechts 1 carport per lot toegestaan. Een carport dient tegen één zijgevel aangebouwd te worden en moet maximaal open zijn. - De maximale hoogte bedraagt 3 meter - Aansluitend op de carport kan een berging van max. 9m² achteraan aangebouwd. - De maximale oppervlakte van carport (21m²) + berging (9m²) bedraagt 30 m² - de maximale diepte van carport (7m) + berging (3m) bedraagt 10m - de carport start op minimaal 1m vanaf de voorgevel - De afstand tot de zijkavelgrens is minimum 0 meter. Voor het plaatsen van de carport met berging op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende nodig. Indien er geen akkoord is met de aanpalende moet de carport met berging op minstens 1 m staan. Voor lot A zijn in de zij- en achtertuin in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten	Carports in de zijtuinstrook zijn toegestaan.

Oude voorschriften	Nieuwe voorschriften		toelichting
verordenend	Toelichtend	verordenend	
Achtertuintstrook			
Constructies			
Garages: Iedere woongelegheden dient voorzien van een garage. Het garagecomplex dient opgenomen in het gebouw en wel in een half-ondergrondse verdieping. De toegang tot de garage zal in de eerste 5 meter gemeten vanaf de rooilijn, volkomen vlak zijn. De volgende 5 meter een helling hebben van hoogstens 5%.	Dit hoeft geen verdere toelichting.	Een tuinberging in de achtertuintstrook is toegestaan. Het bijgebouw mag louter bestemd worden als berging of voor tuinrecreatie horende bij de woonfunctie. In het kader van het maximaal behoud van de bomen moet het bijgebouw in de nabijheid van het hoofdgebouw worden opgericht. Autobergingen in de achtertuin zijn verboden. <i>Inplanting:</i> - Op minimum 1 meter van de kavelgrenzen - Op de kavelgrens mits akkoord van de aanpalende buur/buren. <i>Volume:</i> - Hoogte maximaal: 3 meter Oppervlakte: maximaal 25m² Voor lot A zijn in de zij- en achtertuin in totaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten	Het plaatsen van een bijgebouw in de achtertuintstrook is toegestaan.
Groenaanleg			
Geen voorschrift gedefinieerd	Dit hoeft geen verdere toelichting.	<u>Voor lot A geldt:</u> In de achtertuintstrook dient minstens één streekeigen boom aangeplant te worden.	Ter compensatie van de te rooien spar in de voortuintstrook wordt de aanplant van een streekeigen boom op een meer passende locatie binnen het verkavelingsontwerp vastgelegd in de voorschriften.

Verharding
In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20% strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Afsluitingen op de perceelsgrens			
Uitvoering			
Op de rooilijn: 1. Versterkte levende hagen van 0.75m hoogte 2. Gemetst muurtje van 0.60m hoogte al dan niet verdubbeld met een levende haag van 0.75m 3. Geprofileerde De overige perceelscheidingen zullen bestaan uit versterkte levende hagen van max. 2m hoogte.	Dit hoeft geen verdere toelichting.	<i>Voortuinzone:</i> Levende, streekeigen hagen van maximum 1 m hoogte zijn toegestaan, al dan niet versterkt met draad en palen. <i>Overige tuinzones:</i> - Enkel streekeigen hagen zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter Betonplatenmuren zijn verboden	De oude voorschriften werden geüpdatet en aangevuld.
Andere voorschriften voor de tuinzone			
Geen voorschrift gedefinieerd	Dit behoeft geen verdere toelichting.	Diverse - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden.	Dit behoeft geen verdere toelichting.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025053929

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)
BA_I_B_2025-4291-1.pdf	al0AFF2x92jrKAlic7hGTA==
BV_DVP2_B_2025-4291-1.pdf	jKOJ3CAYoMq8keGapWAtXg==
BV_DVP2_N_2025-4291-1.pdf	HXJMTWi2oHJyZ3YKZ0yJ1Q==
BV_L_2025-4291-1.pdf	MObsjb0fSEfqJtrVZbziuQ==
BV_L_2025-4291-1.pdf	MObsjb0fSEfqJtrVZbziuQ==