



2025_CBS_08553 OMV_2025066005 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de bouwzone en voorschriften voor lot 1A bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning en het aanpassen van perceelsgrens voor lot 1B - met openbaar onderzoek - Esperantostraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jan De Duytsche met als contactadres Vriendschapstraat 19, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025066005) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 juni 2025. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de bouwzone en voorschriften voor lot 1A bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning en het aanpassen van de perceelsgrens voor lot 1B
- Adres: Esperantostraat 2, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nrs. 97C2 en 97B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juli 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 september 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein bevindt zich langs de Esperantostraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door open bebouwing. Het te verkavelen terrein is 1641 m² groot. Op het terrein bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met een carport aangebouwd tegen de rechter gevel.

Het perceel in kwestie maakt deel uit van een bestaande verkaveling, die dit perceel opdeelt in twee loten (lot 1A en lot 1B) voor halfopen bebouwing. De bestaande woning bevindt zich hoofdzakelijk op lot 1B maar is ook 1 m voorbij de kavelgrens gebouwd op lot 1A. Ook de carport bevindt zich op het andere lot. Deze verkaveling liet evenwel ook toe dat deze loten konden samengevoegd worden.

Met deze aanvraag wordt de bestaande kavelindeling gewijzigd. Er wordt een nieuwe kavelgrens getrokken op de rechter zijgevel van de bestaande woning. De carport zal worden verwijderd. Lot 1A wordt dus iets kleiner en heeft een oppervlakte van 743,2 m². Op dit lot kan een halfopen woning opgetrokken worden.

De bouwzone komt vooraan gelijk met de voorgevel van de bestaande woning en zit op 8 m van de rooilijn. Aan de rechterzijde wordt een bouwvrije zijtuin van 3 m breed voorzien. De bouwzone is 10 m diep. Voor lot 1A worden nieuwe voorschriften opgemaakt. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen met een hellend dak toe met een kroonlijsthoogte van 6 m. De voorschriften voor Lot 1B blijven ongewijzigd.

In de bouwzone van lot 1A staat een linde. Deze boom moet gerooid worden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 24/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning. (OMV_2025025839)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met aangebouwde carport en het plaatsen van een tuinhuisje. (1998/60114)

Verkavelingsvergunningen

- Op 10/07/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van grond in 31 loten bestemd voor open bebouwing en de aanleg van wegenis. (1989 SA 189/00)
- Op 29/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de lot 1, 19 t/m 23 en 26 t/m 29. (1991 SA 189/01)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 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.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. 25200525:

Aansluitbaar Wyre

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref. 5000104921:

Zie offerte als bijlage op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 5 augustus 2025 onder ref. VK-25-728:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het wijzigen van de bouwzone en de voorschriften voor lot 1A en het aanpassen van perceelsgrens voor lot 1B.

Het lot 1A (voor het oprichten van een woning van het type halfopen bebouwing) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Op het lot 1B staat reeds een woning welke is aangesloten op ons drinkwaterdistributienet.

Ons advies is gunstig.

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in referentie bouwhoogte in meter, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en bijgebouwen, zone voor wonen: open & gekoppelde bebouwing en zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1991 SA 189/01 van 29/10/1991. De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 1A en Lot 1B.

De aanvraag wijkt af van deze verkaveling, met deze aanvraag wordt dan ook een bijstelling van deze verkaveling aangevraagd.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het 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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraag-dossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er bevindt zich 1 boom (een linde) binnen de bouwzone van lot 1A die bij de bouw van de woning gerooid zal moeten worden. De andere bomen op het terrein kunnen worden behouden. De linde kan pas geveld worden op het ogenblik dat een omgevingsvergunning is bekomen voor het effectief optrekken van de nieuwe woning. Het rooien van de boom wordt uit de vergunning gesloten.

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 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 10 juli 2025 tot en met 8 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het opnieuw opsplitsen van een perceel in twee percelen voor halfopen bebouwing. Oorspronkelijk voorzag de verkaveling hier al twee loten, maar deze werden samengevoegd en de bestaande woning werd deels over de kavelgrens gebouwd. Er is echter nog steeds voldoende ruimte om opnieuw een lot 1A te creëren, groot genoeg voor een

halfopen woning. Recent werd ook een omgevingsvergunning verleend om de bestaande woning aan te passen door de raamopeningen in de rechterzijgevel te sluiten.

Het splitsen van het perceel in twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord. Het voorstel sluit aan bij de bestaande typologie en past qua inplanting, bouwvolumes, bouwdieptes en dakvorm binnen het RUP Syngemkouter. De bouwstrook heeft een breedte van 11 m en een maximale bouwdiepte van 10 m, wat resulteert in een compacte bouwzone van 110 m². Beide woningen beschikken over voldoende tuinruimte. Er wordt aan de voorschriften toegevoegd dat de woning over twee volwaardige bouwlagen dient te beschikken. In functie van een compact bouwen worden gelijkvloerse woningen tegenwoordig niet meer toegestaan.

De aanvraag bevat ook voorschriften voor de aanleg van de voortuin, zijtuin en achtertuin. In de voortuin is enkel de strikt noodzakelijke verharding voor een oprit toegestaan. De zijtuin moet vrij blijven van constructies. In de achtertuin kan een terras van maximaal 30 m² worden aangelegd en een vrijstaand bijgebouw is beperkt tot 40 m². Door deze voorschriften blijft er voldoende groene tuinruimte behouden, waardoor het groene karakter van de omgeving behouden blijft.

Het kappen van een linde binnen de bouwzone is uitgesloten. Het kappen van bomen moet aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Enkel dan kan geëvalueerd worden welke bomen moeten gerooid worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn gedetailleerd genoeg om een degelijke inpassing in de omgeving te waarborgen, terwijl er voldoende vrijheid blijft voor materiaalgebruik, architectuur en gabarit. Met een aanpassing aan de voorschriften over het volume van de woning kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden.

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.

Ongunstig voor het rooien van de boom.

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_2025066005 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025066005 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing**Beslist het volgende:****Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwzone en voorschriften voor lot 1A bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning en het aanpassen van de perceelsgrens voor lot 1B aan Jan De Duytsche gelegen te Esperantostraat 2, 9040 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:****Rooien boom**

Het rooien van de boom wordt uit de vergunning gesloten.

Voorschriften verkaveling

De voorschriften van de verkaveling worden aangepast met

Volume

“Op de bouwzone kan gebouwd worden met twee bouwlagen en een daklaag” wordt aangepast naar “Op de bouwzone moet gebouwd worden met twee bouwlagen en een daklaag”.

Openbaar domein

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

De aanleg van de opritten en 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.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08553 - OMV_2025066005 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de bouwzone en voorschriften voor lot 1A bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning en het aanpassen van perceelsgrens voor lot 1B - met openbaar onderzoek - Esperantostraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

VOORSCHRIFTEN - lot 1a -

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

GEBOUW BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eéngesinswoning	Dit behoeft geen verdere toelichting;	Eéngesinswoning

OPPERVLAKTE

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gekoppelde woningen: minimale zijdelingse bouwvrije strook: 4,00 meter. Bouwdiepte: maximaal 15 meter.	De zijdelingse bouwvrije strook wordt afgestemd op het geldende RUP	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

VOLUME

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelijkvloers + 1 verdieping met hellend dak. Minimumbreedte van 6,00m Zijdelingse bouwvrije strook van 4,00m.	Het geldende RUP wordt deels overgenomen. Een bouwdiepte van 10,00 meter volstaat voor de nieuwe eigenaar en maakt ook de juiste aansluiting met de reeds bestaande woning.	Op de bouwzone kan gebouwd worden met twee bouwlagen en een daklaag. moet

NOKHOOGTE

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijst op 5,85m Dakhelling van 30 tot 45° Dubbele woningen hebben gelijk gabariet.	Het gelijke gabariet is geen vereiste. Er dient op een correcte manier aangesloten te worden op de reeds aanwezige woning.	Kroonlijst op max. 6,00m tov het dorpelpeil. Er kan gewerkt worden met een plat dak of een hellend dak. De dakhelling bevindt zich tussen de 30° tot 45°.

KROONLIJSTHOOGTE

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijst op 5,85m	-	Kroonlijst op max. 6,00m tov het dorpelpeil .

TYPE GEBOUW

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
halfopen bebouwing	Dit wordt niet gewijzigd;	halfopen bebouwing

INPLANTING

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens oud verkavelingsplan / RUP	Cfr verkavelingsplan;	De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

TERRASSEN

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet opgenomen;	Terras als verharde buitenruimte grenzend aan de woonruimte.	Het terras dient aan te sluiten op de achtergevel en mag maximaal 30m² groot zijn. Het terras moet afwateren naar het omliggend maaiveld en erin wegvloeien / draineren.

VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Oud voorschrift	Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen bijgebouw toegelaten Waardevol groen 20% van de tuinzone mag bebouwd worden, met een maximum van 40 m², op 2,00m van de grens.	Het RUP wordt hier grotendeels overgenomen.	<u>voortuin</u> De voortuin kan verhard worden in functie van een oprit tot de woning. De oprit dient te bestaan uit waterdoorlatende verharding. Overtollig hemelwater moet via het omliggende maaiveld kunnen infiltreren. <u>Zijtuin</u> In de zijtuin worden geen constructies of verhardingen toegelaten. Deze strook dient ingevuld met groenaanleg. <u>Achtertuintuin</u> De achtertuin dient ingevuld met groenaanleg en een eventueel bijgebouw. Het bijgebouw kan opgericht worden met een maximale grondoppervlakte van 40 m²; De maximale kroonlijst van het bijgebouw bedraagt 2,50m boven het maaiveld; De maximale nokhoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50 m boven het maaiveld; Indien het bijgebouw wordt opgetrokken met plat dak, dan bedraagt de kroonlijsthoogte 3,00 meter. Er dient een boom heraan geplant te worden op perceel 1a ter compensatie van de rooi van de linde; <u>afsluitingen</u> Afsluitingen op de rooilijn en de zijperceelsgrens in de zone voor voortuinstroken zijn toegelaten en zullen enkel bestaan uit groene hagen (max 1m hoog) Afsluitingen op de zij- en achterperceelsgrens in de zone voor koeren en tuinen zijn verplicht en zullen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad. (max 2.40m hoog)

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

VOORSCHRIFTEN - lot 1b -

Worden niet gewijzigd.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025066005

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_ROOI_I_B_ROOI.pdf	VSCrXGsSrhqX7OBYBwsusQ==
BV_L_N_Legende.pdf	5E1aqdpX6ZHNSdwDpsZf2A==
BV_L_B_Legende.pdf	kzARA8veEQFMsYVAGboXrg==
BV_T_B_Terreinprofiel.pdf	Ww+BPqu6sVHrsmaQnl7bFQ==
BV_DVP 2_N_Bijstelling.pdf	PpJHIEdzgq1MoAl+c4RzkA==
BV_DVP 1_B_Bestaandetoestand.pdf	sd/dq3UQDnwbv6B3IO3hnrw==
BV_DVP 1_B_Vergundetoestand.pdf	fU6eygeEfalbA3wp1DuCqg==
BV_O_N_Overzichtsplan.pdf	zQc5+RZH3oC3i3Kr2eCgjQ==