



2025_CBS_08955 OMV_2025063933 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Deinse Horsweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden, lasten en waarborgen op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Johanna Coucke met als contactadres Beukendreef 4, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV_2025063933) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 juni 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor open bebouwing
- Adres: Deinse Horsweg 17, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 768G, 768Z, 768D2, 768E2, 768R en 772A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 oktober 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs de Deinse Horsweg en Oudenaardegoed, in de deelgemeente Drongen. De nabije omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande eengezinswoningen (1 à 2 bouwlagen, hellende daken). Juist ten noorden van de percelen ligt het treinstation van Drongen.

Het project betreft 3 aaneengesloten kadastrale percelen (768d2, 768e2, 768r), waarvan de eerste 2 gelegen zijn langs de Deinse Horsweg. Op perceel 768d2 (= lot 3) bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. De andere 2 percelen (loten 1 en 2) worden momenteel gebruikt als tuin bij deze woning. Op het lot 1 (perceel 768e2) staat er een berging, op het lot 2 (perceel 768r) staat er een klein tuinhuisje en dit perceel is toegankelijk via een hekken/poort vanaf Oudenaardegoed. Op zowel het perceel 768e2 als het perceel 768r staan er een aantal bomen. Het reliëf van de percelen is nagenoeg vlak.

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

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen.

Er worden 3 loten voorzien, lot 3 betreft de bestaande woning en wordt uit de verkaveling gesloten. Het lot 1 (gelegen aan de Deinse Horsweg) heeft een oppervlakte van 803 m², het lot 2 (gelegen aan Oudenaardegoed) heeft een oppervlakte van 1042 m².

De **bouwzones** worden als volgt bepaald:

Lot 1: De bouwzone start op 7 m achter de rooilijn, heeft een diepte van 14 m en behoudt 3 m van de linker perceelsgrens en 3,5 m van de rechter perceelsgrens.

Lot 2: De bouwzone start op 5 m van de rooilijn, heeft een oppervlakte van 18 m x ca. 9,8 m (ca. 177 m²) en behoudt 10 m van de achterste perceelsgrens, 4 m van de linker perceelsgrens en 5 m van de rechter perceelsgrens.

Bouwlagen en bouwhoogtes zijn als volgt:

Op lot 1: mag een woning worden opgericht met ofwel een plat dak ofwel een zadeldak. Qua volume mag de woning voorzien worden van 2 bouwlagen. Bij hellend dak is de kroonlijsthoogte maximaal 6 m en de nokhoogte maximaal 11 m. Bij een plat dak is de maximale dakrandhoogte 6,3 m. Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping mag maximaal 14 m diep gebouwd worden.

Op lot 2: mag een woning worden opgericht met ofwel een plat dak ofwel een zadeldak. Wordt de woning opgericht met een hellend dak dan is de maximale kroonlijsthoogte 4 m en de maximale nokhoogte 9 m. Wordt de woning opgericht met plat dak zal hier de maximale dakrandhoogte dan ook 6,3 m bedragen. De bouwdiepte wordt niet expliciet vermeld.

Nevenfuncties en materiaalgebruik

Binnen de verkaveling primeert de woonfunctie. Woningsplitsing is niet toegelaten. Nevenfuncties complementair aan het wonen is toegelaten mits deze beperkt is tot 50% van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers. Het materiaalgebruik staat vrij, maar dient inpasbaar te zijn in de omgeving. Bij de toelichting wordt een niet-limitatieve lijst meegegeven.

Verhardingen en bijgebouwen

Bij lot 1 kan in de voor- en zijtuinstrook een pad en/of oprit voorzien worden naar

garage/carport, bij lot 2 alleen een oprit naar een carport. Bij beide loten kan in de zijtuinstroken een carport opgericht worden.
Voor beide achtertuinstroken is het volgende voorzien:
Maximaal 40 % mag ingenomen worden door zowel niet- als overdekte constructies.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/05/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een berging.
(1983/299(1983/10037))
- Op 21/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning.
(1968 DR 157)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **FARYS**

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 31 juli 2025 onder ref. VK-25-743:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor open bebouwing.

De loten 1 en 2 (voor open bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het lot 3 (reeds bebouwd) wordt uit de verkaveling gesloten.

- **FLUVIUS**

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. 5000105224:

BESTAANDE LOT MET WONING WORDT VERKAVELD NAAR 3 LOTEN MET BEHOUD VAN BESTAANDE WONING LOT 2 KANT OUDENAARDEGOED NIET AANSLUITBAAR 400V 2 X FORFAIT AAN TE REKENEN EN AANLEG VAN TOEPASSING VOOR LOT 2.

In bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.

- **WYRE**

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref. 25200931:

Aansluitbaar Wyre

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>*

- **PROXIMUS**

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 juli 2025 onder ref. JMS 654141:

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.*
- *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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*

- *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. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- **INFRABEL**

Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel afgeleverd op 11 juli 2025:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is, voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, 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

De bouwpercelen zijn gelegen aan twee voldoende uitgeruste gemeentewegen.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Twee van de drie percelen zijn momenteel braakliggend.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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.

Om de impact op de lokale waterhuishouding te beperken, worden een aantal aanpassingen

gedaan aan de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, onder meer het beperken van de maximale bezetting van de achtertuinstrook en algemeen het beperken van verharding (zie verder bij Omgevingstoets).

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.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er zijn meerdere bomen aanwezig op de percelen in kwestie, waarvan er bij de effectieve bouw van de woningen mogelijks meerdere zullen moeten gerooid worden. Het rooien van de bomen zal echter bij de bouwaanvragen van de woningen worden opgenomen. Dit is positief aangezien de bomen op deze manier zolang mogelijk kunnen behouden blijven.

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 16 juli 2025 tot en met 14 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een verkaveling voor 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen. De klemtoon van de verkaveling ligt op wonen, in combinatie met ruime tuinzones en zoveel mogelijk behoud van de bomen. Dit wordt positief onthaald.

Het project betreft 2 aparte kadastrale percelen die reeds bouwrijp zijn, die momenteel als tuinzone worden gebruikt en beide geschikt zijn voor het voorzien van een kwalitatieve eengezinswoning met telkens een heel ruime tuinzone. In de directe en de ruimere omgeving staan quasi uitsluitend vrijstaande woningen. Een open bebouwingsvorm kan hier gelet op de bestaande context en de locatie aanvaard worden: het is gelegen in *buitengebied* waar we maar beperkt willen verdichten. De woningdichtheid die bekomen wordt bedraagt ca. 10,8 woningen per hectare, wat valt binnen de maximale woondichtheid van 15 woningen per hectare die we hanteren in *buitengebied*. Lot 1 heeft een oppervlakte van 803 m², het lot 2 heeft een oppervlakte van 1042 m², oppervlaktes die gangbaar zijn in de onmiddellijke omgeving. Hierdoor is een vrijstaande woningtypologie met dergelijke dichtheid te verantwoorden. Aangezien er op het lot 3 reeds een woning aanwezig is wordt dit lot uit de verkaveling gesloten.

Verkavelingsvoorschriften

De bouwzones worden ruim opgevat en daarnaast zijn er nog heel ruime bebouwings- en verhardingsmogelijkheden in de tuinzones. Omwille van de klimaatdoelstellingen en de ambities rond compact bouwen, zuinig ruimtegebruik en het beperken van verharding worden die mogelijkheden een beetje beperkt en worden een aantal aanpassingen gedaan aan de verkavelingsvoorschriften. Hiermee wordt een balans gezocht tussen de gebruikelijke noden horende bij een eengezinswoning en de boven noemde ambities.

1/ Voortuinstrook lot 1 en 2

Bij lot 1 kan in de voor- en zijtuinstrook een pad en/of oprit voorzien worden naar garage/carport, bij lot 2 alleen een oprit naar een carport. Er kan maximaal 50 % van de oppervlakte verhard worden. Het aangegeven percentage wordt geschrapt. 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.

Er kan in de voortuinstroken van beide loten een oprit en/of toegangspad worden voorzien, zonder dat daar een percentage aan wordt gekoppeld. Indien geen garage/carport wordt voorzien kan er wel één autostaanplaats voorzien worden (maximaal 15 m²). Het overige gedeelte van de voortuinstroken dient groen en onverhard te worden aangelegd. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

2/ Achtertuinstrook

Voor beide achtertuinstroken is het volgende voorzien:

Maximaal 40 % mag ingenomen worden door zowel niet- als overdekte constructies.

Voor lot 1 betekent dat een inname van ca. 182 m², voor lot 2 een inname van ca. 286 m². Dit getuigt niet van zuinig ruimtegebruik en is te ruim gedimensioneerd. Het vooropgestelde percentage wordt geschrapt. In de tuinzones mogen bijgebouwen maar een maximale oppervlakte hebben van 20 m², en een maximale hoogte van 3 m. Verhardingen (niet-overdekte constructies) mogen een totale maximale oppervlakte hebben 80 m² (cfr. het Vrijstellingsbesluit). Deze toegelaten oppervlaktes aan bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen. De zijtuinstrook en achtertuinstrook worden gezien als één strook inzake 80 m². Dwz. in de zijtuinstrook en achtertuinstrook samen kan maximaal 80 m² aan niet-overdekte constructies voorzien worden. Het overige gedeelte dient maximaal groen en onverhard te worden aangelegd.

3/ Constructies in de zijtuinstrook

Gelet op de reeds ruime bouwzones bij de loten wordt de mogelijkheid om een carport in de zijtuinstrook te voorzien geschrapt. Een carport kan alleen in de bouwzone voorzien worden. In de zijtuinstroken worden er geen constructies toegelaten. Hierdoor wordt ook het groene en open karakter van de zijtuinstroken gewaarborgd.

Verder zijn de verkavelingsvoorschriften 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 kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkaveling 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_2025063933_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025063933_verkavelingsvoorschriften lot 1.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025063933_verkavelingsvoorschriften lot 2.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor open bebouwing aan Johanna Coucke gelegen te Deinse Horsweg 17, 9031 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:

Voortuinstrook lot 1 en 2: verharding

- Het vooropgestelde percentage aan bezetting wordt geschrapt.
- Alleen de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegelaten zijnde de toegang naar garage/carport en/of één parkeerplaats.
- Een autostaanplaats is alleen mogelijk wanneer er geen carport/ garage wordt voorzien, en heeft een maximale oppervlakte van 15 m².

Zijtuinstrook lot 1 en 2: verharding

- Dit voorschrift wordt geschrapt, het voorschrift betreffende de achtertuinstrook geldt ook voor de zijtuinstrook.

Achtertuinstrook lot 1 en 2: verharding

- De zijtuinstrook wordt hieraan toegevoegd.
- Het vooropgestelde percentage aan bezetting wordt geschrapt.
- De maximale oppervlakte aan niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuinstrook samen bedraagt **80 m²**.
- Betreffende de groenaanleg wordt ook het percentage geschrapt, met uitzondering van de toegestane verharding dient de achtertuinstrook groen en onverhard te worden aangelegd.

- Alleen een terras kan

Zijtuinstrook lot 1 en 2: constructies

- In de zijtuinstrook worden geen constructies toegelaten. Een carport bijvoorbeeld kan alleen binnen de bouwzone voorzien worden.

Achtertuintrook lot 1 en 2: constructies

- De maximale hoogte van bijgebouwen bedraagt 3 m.
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m²**.
- Het percentage bezettingsgraad wordt geschrapt.

Externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 11 juli 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 9 juli 2025, met kenmerk 5000105224) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 16 juli 2025, met kenmerk JMS 654141) 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 eventuele opritten 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.

Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de straatbomen.

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 is 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:

Legt volgende lasten op

LAST 1: Aanleg riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

De aanleg van de huisaansluitingen op het openbaar domein kunnen uitgevoerd worden door of Farys of door een eigen aannemer met technisch dossier:

Beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

START VAN DE WERKEN

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2: Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- telecommunicatie

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

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

Artikel 4:

Legt volgende waarborgen op :

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025063933**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt (niet-relevante items te schrappen!):

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 3 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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 – 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_08955 - OMV_2025063933 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden
in 3 loten bestemd voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Deinse Horsweg, 9031
Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025063933

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
VA_I_B_bestaande toestand.pdf	6yRLxtuvDBi8QPDxV0jvMg==
VA_I_N_nieuwe toestand.pdf	frgL6X9Gn7TjugQub8Q50w==
VA_L_Legende.pdf	vKD/ADW2Z6yCvVY05IGssQ==
VA_T_B_terreinprofiel.pdf	Hs7k867NoblhbjeNWdfGlg==
VA_T_N_terreinprofiel.pdf	RNRqdP1r5Vy+M2GipVuLIA==



Kavels en voorschriften **LOT 1**

Project Gent (Drongen), Deinse Horsweg – kadastraal perceel C768e2

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand.

De bouwzone mag maximaal benut worden.

1.2. Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

Voorschrift

Bouwdiepte van de woningen is maximaal 14m en dit zowel op gelijkvloers als op verdieping.

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De helling is tussen 0° en 45° met een maximum nokhoogte van 11m.

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Als het gebouw wordt opgericht met een hellend dak is de kroonlijsthoogte maximaal 6m gemeten vanaf





het vloerpeil gelijkvloers.

Bij een gebouw met plat dak is de dakrandhoogte maximaal 6,30m en dit tov van de vloerpeil gelijkvloers.

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Indien de dakvorm hellend is dan situeren de hellende vlakken zich naar de voor- en achtergevel. Er mag een combinatie zijn van een hellend en een plat dak maar het plat dak is altijd ondergeschikt aan het hellend dak (verhouding 60% - 40%) Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

1.6. Type gebouw

Toelichting

Er wordt rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende bouwtypes.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenfunctie complementair aan het wonen. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is open bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
2° de complementaire functie is enkel toegelaten op het gelijkvloers en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie (max. 49% van de vloeroppervlakte).

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.





architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

1.8. Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrandlijst toegelaten.

1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een kelder wordt toegelaten en is enkel langs de binnenkant bereikbaar.
Een ondergrondse garage is niet toegelaten.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift





Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

1.12. Terrassen

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

Voorschrift

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Om de aan te leggen verhardingen zoveel mogelijk te beperken wordt er geen bijgebouw toegelaten dat de functie garage heeft.

Voorschrift

Een garage moet inpandig worden voorzie.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1. Voortuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegelaten zijnde de toegang naar garage /carport en/of voordeur ~~en/of eventueel~~ één parkeerplaats.
~~De aangelegde verhardingen mogen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook.~~

Een autostaanplaats is alleen mogelijk wanneer er geen carport/ garage wordt voorzien, en heeft een maximale oppervlakte van **15 m²**.





Deze verhardingen zullen bestaan uit
waterdoorlatende materialen..

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven
tot de noodzakelijke voorzieningen voor ~~oprit(ten)~~,
toegang, ~~voertuigstalling~~ en tuinpaden.

Voorschrift -> Zie onderstaand voorschrift.

~~In de zijtuinen mag er geen enkele verharding
worden aangelegd met uitzondering van de
verharding onder de open carport.~~

2.3. Achtertuinstrook: verharding & zijtuinstrook

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

De maximale oppervlakte aan niet-overdekte constructies
in de zij- en achtertuinstrook samen bedraagt **80 m²**.

Voorschrift

~~In de achtertuin mag er een bezetting komen van
maximaal 40% van de oppervlakte van de
achtertuinzone.~~

~~Dit is volgens het all-in-principe dus zowel overdekte
als niet overdekte bijgebouwen, tuinpaden, terrassen,
zwembaden, zwembijvers, vallen hieronder.~~

De verhardingen moeten worden aangelegd met
waterdoorlatende materialen.

De verharding ~~bv.~~ van een terras kan worden
aangelegd met waterdicht materiaal mits ze
afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke
bezinking mogelijk is.

2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een
ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Minimaal 50% van de voortuinstrook wordt voorzien
van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een
ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Naast de toegestane verharding moet de rest van de
tuinzone worden voorzien van het nodige groen.





2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

~~Minstens 60% van~~ de achtertuinzone moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken,) met uitzondering van de toegelaten overdekte en niet-overdekte constructies.

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de zijtuinstrook worden er geen constructies toegelaten ~~tenzij een open carport met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale hoogte van 3m50.~~

2.9. Achtertuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwemvijver, een tuinberging en/of serre, mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelgrens ~~en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 2,50m.~~
~~De totale bezettingsgraad mag maar 40% bedragen van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.~~
De maximale hoogte van de bijgebouwen is 3m en moet uitgevoerd worden met een plat dak.
Het bijgebouw mag nooit de functie krijgen van garage.
De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m².**





2.10. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achtertuintrook: Haagafsluitingen of draadafsluitingen,.

2.11. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.





Kavels en voorschriften **LOT 2**

Project Gent (Drongen), Deinse Horsweg – kadastraal perceel C768r

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand.

De bouwzone mag maximaal benut worden.

1.2. Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

Voorschrift

De woning moet worden opgetrokken binnen de bouwzone, welke maximaal mag benut worden. Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.

Bij hellend dak is er 1 volwaardige bouwlaag onder de kroonlijst toegelaten. Bij plat dak mogen er 2 bouwlagen onder dakrandlijst.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De helling is tussen 0° en 45° met een maximum nokhoogte van 8 m.

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift





Dit hoeft geen toelichting.

Als het gebouw wordt opgericht met een hellend dak is de kroonlijsthoogte maximaal 4m gemeten vanaf het vloerpeil gelijkvloers.

Bij een gebouw met plat dak is de dakrandhoogte maximaal 6m en dit tov van de vloerpeil gelijkvloers.

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Indien de dakvorm hellend is dan situeren de hellende vlakken zich richting Deinse Horsweg en Oudenaardegoed.

indien een combinatie wordt gebruikt van hellend en plat dak mogen de hellingen ook in andere richting en is het plat dak wel ondergeschikt aan het hellend dak.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

1.6. Type gebouw

Toelichting

Er wordt rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende bouwtypes.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenfunctie complementair aan het wonen. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is open bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de complementaire functie is enkel toegelaten op het gelijkvloers en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie (max. 49% van de vloeroppervlakte).

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift





Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.

1.8. Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Bij hellend dak is er 1 volwaardige bouwlaag onder de dakgoot en zijn kamers onder dak toegelaten. Bij plat dak worden er 2 volwaardige bouwlagen onder de dakrandlijst toegelaten.

1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift





Dit hoeft geen toelichting.

Een kelder wordt toegelaten en is enkel langs de binnenkant bereikbaar.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

Voorschrift

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

1.12. Terrassen

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

Voorschrift

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Niet van toepassing

Voorschrift

Niet van toepassing

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1. Voortuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegelaten zijnde de toegang naar garage /carport en/of voordeur ~~en/of eventueel~~ één parkeerplaats. Een autostaanplaats is alleen mogelijk wanneer er geen carport/ garage wordt voorzien, en heeft een maximale oppervlakte van **15 m²**.





~~De aangelegde verhardingen mogen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook.~~

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Bij aanleg van de verhardingen moet er wel rekening worden gehouden met de bestaande bomen binnen deze zone. Dient er om één of andere reden een boom gerooid te worden zal dit deel uitmaken van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en moet dit duidelijk verantwoord worden in de beschrijvende nota.

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor ~~oprit(ten)~~, toegang, ~~voertuigstalling~~ en tuinpaden.

Voorschrift -> Zie onderstaand voorschrift.

~~In de zijtuinstrook mag enkel de oppervlakte van de carport verhard worden of een pad met een maximale breedte van 1.50m als de voordoor zich in de zijdelings strook situeert.~~

2.3. Achtertuinstrook: verharding & zijtuinstrook

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

De maximale oppervlakte aan niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuinstrook samen bedraagt **80 m²**.

Voorschrift

~~In de achtertuin mag er een bezetting komen van maximaal 40% van de oppervlakte van de achtertuinzone.~~

~~Dit is volgens het all in principe dus zowel overdekte als niet overdekte bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden, zwembijvers, vallen hieronder.~~

De verhardingen moeten worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.

De verharding ~~bv.~~ van een terras kan worden aangelegd met waterdicht materiaal mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.





2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Minimaal 50% van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Naast de toegestane verharding moet de rest van deze zone worden voorzien van het nodige groen.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

~~Minstens 60% van~~ de achtertuinzone moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken,) met uitzondering van de toegelaten overdekte en niet-overdekte constructies.

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de zijtuinstrook worden er geen constructies toegelaten ~~tenzij een open carport met een maximale oppervlakte van 30m² en een maximale hoogte van 3m.~~

2.9. Achtertuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwembijver, een tuinberging en/of serre, mits inplanting op een afstand van





~~minstens 1 m tot de perceelgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 2,50m.~~

~~De totale bezettingsgraad mag maar 40% bedragen van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.~~

In deze zone mag er geen berging worden aangelegd die bestemming garage krijgt. De maximale hoogte van de bijgebouwen is 3 m en moet uitgevoerd worden met een plat dak. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m²**.

2.10. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achtertuintrook: Haagafsluitingen of draadafsluitingen,.

2.11. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

