



2025_CBS_10669 OMV_2025088916 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Hoogmeers en Wederikstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 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; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Glenn Audenaert met als contactadres Frans Van de Meulebrouckestraat 21, 9620 Zottegem heeft een aanvraag (OMV_2025088916) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juli 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en het rooien van bomen
- Adres: Hoogmeers zn en Wederikstraat 14, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 40S9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 november 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel langs Hoogmeers in Drongen. Dit deel van het perceel hoort nu bij het perceel Wederikstraat 14. Het doel is om twee bijkomende loten te creëren voor halfopen eengezinswoningen. De bestaande alleenstaande woning op Wederikstraat 14 blijft behouden en wordt niet opgenomen in de verkaveling.

De omgeving wordt gekenmerkt door een residentieel karakter met zowel vrijstaande als halfopen woningen. De aanvraagplaats ligt langs de straat Hoogmeers, een smalle asfaltweg van ongeveer 4 meter breed met grasbermen aan beide zijden. Op korte afstand bevinden zich basisvoorzieningen. De naastliggende percelen zijn reeds bebouwd.

De verkaveling voorziet twee loten (lot 1 en lot 2) langs de straat Hoogmeers. Elk lot krijgt een bouwveld op ongeveer 7 meter achter de rooilijn. De bouwvelden hebben een breedte van ca. 7 tot 10 m en een diepte van 15 m. Het toegelaten bouwvolume per woning bedraagt 2 bouwlagen onder een hellend dak of een plat dak, met een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdieping en een bouwhoogte van ca. 6 m tot de dakgoot. Er wordt ook voorzien in een inpandige garage en parkeerruimte op de oprit.

Aan de noordelijke zijde van het perceel worden 2 afzonderlijke loten (lot 3 (163 m²) en lot 4 (36 m²)) gecreëerd voor wegenis, een zone van 5 m breed. Deze wegenis staat zo ingetekend op het grafisch plan van het BPA. Deze wegenis kan nog niet volledig aangelegd worden, aangezien een deel hiervan zich op een afzonderlijk perceel (Hoogmeers 30) bevindt, dit perceel maakt geen deel uit van deze aanvraag. De bestaande woning met tuin wordt ook als een afzonderlijk lot (lot 5: 698 m²) ingetekend op het verkavelingsplan. Loten 3, 4 en 5 worden uit de verkaveling gesloten.

Het perceel grenst aan de linkerzijde aan een langsgracht, hiervan houdt de bouwzone 5 m afstand. Er moeten 2 bomen gerooid worden om de nieuwe bouwzones en toegangen mogelijk te maken. Twee bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

Het te verkavelen perceel is overstromingsgevoelig. In de voorschriften wordt opgenomen dat er op palen gebouwd moet worden. Verder worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA grotendeels gevolgd, met uitzondering van de verplichte dakhelling (platte daken worden ook toegestaan) en materialisatie.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van hoogstammige bomen. (2004/10122)
- Op 25/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning. (2006/10171)

- Op 21/04/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een eengezinswoning. (2011/10007)
- Op 07/12/1979 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een alleenstaande woning. (Litt. O-4-79 (1979/10004))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 2 september 2025:
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 **Farys** afgeleverd op 30 september 2025 onder ref. VK-25-911:
Drinkwater
Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel voor 2 bijkomende loten voor twee halfopen eengezinswoningen en het rooien van bomen.
Het lot 1 en lot 2 (voor twee halfopen eengezinswoningen) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in Hoogmeers.
Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding nodig.
- **Geen bezwaar** advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 13 oktober 2025:
Het bestuur van de Watering der Assels verwacht dat het verkavelen van het terrein in de Hoogmeers geen negatieve impact zal hebben op haar watersysteem.

Het bestuur geeft een gunstig advies.
Voor de latere bouwwerken moet rekening gehouden worden met:
- de GSV hemelwater
- het bouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied (zie onze aanbevelingen bouwen in overstromingsgebied)
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 september 2025 onder ref. 5000108985:
Als bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.
- **Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 1 september 2025 onder ref. 25206417:
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 een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

- **Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** gemeld op 9 oktober 2025:
Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

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 bijzonder plan van aanleg ASSELS, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als zone voor voortuin, zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor wegen.

De aanvraag wijkt af op de dakhelling en de gevelmaterialen. Conform artikel 4.4.1. van de VCRO kan er beperkt afgeweken worden op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijkingen hebben betrekking op de dakvorm en de gebruikte materialen en kunnen als beperkt beschouwd worden.

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

Voor de watertoets wordt ook verwezen naar de beheerders van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en de watering der Assels.

Het perceel is 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.

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 dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de achtertuinstrook worden de voorschriften aangevuld met:

- *De oppervlakte van de verharding in de achtertuin wordt tot een minimum herleid en wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m². Er kan enkel een terras aangelegd worden, aansluitend aan de woning. De aanleg van een zwembad is niet toegestaan.*

Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

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 (vnl. artikel 13 en 14) 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. Niet alleen zal er een hemelwaterput met een voldoende groot volume geplaatst moeten worden, er moet ook een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening geplaatst worden per lot.

Bemaling

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. Aan de zuidelijke perceelsgrens bevindt zich een gracht, de bebouwing houdt voldoende afstand ten opzichte van deze gracht.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). In de voorschriften van de verkaveling wordt opgenomen dat de nieuwe woningen op palen gebouwd moeten worden zodat er geen overstromingsruimte wordt ingenomen. Het vloerpeil van de woningen moet een hoogte hebben van min. 7,75 m TAW. Dit wordt nog toegevoegd aan de voorschriften.

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

Met deze aanvraag wenst men ook 1 hoogstammige beuk (stamomtrek 300 mm) en 1 hoogstammige kastanje (stamomtrek 270 mm) te rooien, omwille van de toekomstige bouwzone en toegang. Zowel in de voortuin als achtertuin kunnen enkele bomen behouden blijven. Er zijn geen bezwaren tegen de realisatie van de verkaveling. Maar het rooien van de bomen wordt uit de vergunning gesloten. Het rooien van de bomen moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

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 3 september 2025 tot en met 2 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat over het verkavelen van een perceel in de wijk Assels te Drongen. Er worden twee loten voorzien voor halfopen bebouwing langs de Hoogmeers:

- **Lot 1:** 640 m²
- **Lot 2:** 470 m²

Daarnaast is er lot 4 met de bestaande woning aan de Wederikstraat (698 m²), en twee kleinere loten (lot 3: 163 m² en lot 5: 36 m²) voor wegenis. Loten 3, 4 en 5 worden uitgesloten uit de verkaveling.

Het perceel ligt in het BPA "Assels". De verkaveling volgt grotendeels de voorschriften van dit BPA. De bouwzones van lot 1 en 2 liggen volledig in de zone voor gekoppelde bebouwing en zijn breed genoeg om aan de voorschriften te voldoen. Bij lot 1 wordt de gelijkvloerse aanbouw beperkt om een waardevolle boom te behouden. Links van het perceel ligt een gracht, waarvan voldoende afstand wordt gehouden. Aan de andere zijde wordt een zone voor wegenis voorzien.

De verkavelingsvoorschriften sluiten bijna volledig aan bij het BPA, met uitzondering van twee punten:

- Dakvorm: een plat dak wordt toegestaan, wat vandaag courant is.
- Gevelafwerking: sierpleisters en hedendaagse materialen worden toegelaten.

De omgeving bestaat uit zowel open als halfopen bebouwing. De aanvraag past ruimtelijk goed in dit straatbeeld. De bouwzones zijn ruim genoeg voor een kwalitatieve woning met inpandige garage. De woningen mogen maximaal twee bouwlagen hebben, maar moeten minstens deels uit twee volwaardige bouwlagen bestaan. Volledig gelijkvloerse woningen zijn niet wenselijk omwille van efficiënt ruimtegebruik. Elk lot beschikt over een voldoende diepe tuin.

Via bijzondere voorwaarden worden een aantal voorschriften beperkt aangepast:

- Verharding in de achtertuin wordt beperkt: een terras van max. 30 m² aansluitend aan de woning is toegestaan.
- Zwembaden zijn niet toegelaten.
- Afsluitingen mogen enkel onder de vorm van hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn niet wenselijk omwille van het straatbeeld.

Impact op groen

Er wordt gevraagd om één beuk (Ø 300 mm) en één kastanje (Ø 270 mm) te rooien voor de bouwzone en toegangen. Andere bomen in voortuin en achtertuin blijven behouden. Het rooien van deze bomen wordt niet opgenomen in deze vergunning, maar moet gebeuren via de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Grondafstand

De loten 3 en 5 moeten kosteloos worden overgedragen aan de stad Gent, dit wordt opgelegd als een last. Het BPA voorziet hier een zone voor wegenis. Deze zone voor wegenis loopt ook nog voor een deel over het perceel Hoogmeers 30, waardoor deze verbinding vandaag nog niet gerealiseerd kan worden. De wegendienst heeft voorlopig ook geen concrete plannen om deze wegenis door te trekken.

De Stad wenst na kosteloze grondafstand de grond in beheer van de eigenaar te geven d.m.v. een concessie. Zo lang de concessie loopt, zal de eigenaar (1) de grond privaat kunnen gebruiken en ook mogen afsluiten en (2) zal hij het beheer opnemen.

De concessie eindigt eenmaal het verbindend karakter gerealiseerd kan worden. Vanaf dat moment neemt de Stad het beheer ook op.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van het perceel.

Ongunstig voor het rooien van de bomen.

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_2025088916_stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025088916 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 verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en het rooien van bomen aan Glenn Audenaert gelegen te Hoogmeers zn en Wederikstraat 14, 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:

Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld met

6. Aantal bouwlagen

De woningen moeten minstens deels uit twee volwaardige bouwlagen bestaan.

3.1 Verharding

- Verharding in de achtertuin wordt beperkt tot een terras van max. 30 m² aansluitend aan de woning.
- Zwembaden zijn niet toegelaten.

4.1 Materiaal

Een gesloten tuinafsluiting is niet toegestaan.

Volgend voorschriften worden geschrapt:

3.1 Verharding

“Verdere tuinverhardingen dienen tot het strikte minimum beperkt te worden en dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen.”

4.1 Materiaal

In de zijtuin of achtertuin kan ook een houten afsluiting geplaatst worden, waaronder water kan doorstromen.

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 eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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

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

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

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 is rekening te houden met de locatie van de verlichtingspaal, deze werd niet ingetekend op de plannen.

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.

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 huisaansluitingen zijn naast elkaar aan te leggen thv de gemeenschappelijke perceelsgrens zodat met 1 sleuf gewerkt kan worden.**

Uitvoering **beperkt wegherstel 1 sleuf in asfalt** door:

- Farys of
- 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 Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- 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:

- elektriciteit
- water
- 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.

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

Lot 3 en lot 5 moeten kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266.59.70, fax: 09/266.59.99 of met de post; Dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De Stad wenst na kosteloze grondafstand de grond in beheer van de eigenaar te geven d.m.v. een concessie. Zo lang de concessie loopt, zal de eigenaar (1) de grond privaat kunnen gebruiken en ook mogen afsluiten en (2) zal hij het beheer opnemen.

De concessie eindigt eenmaal het verbindend karakter gerealiseerd kan worden. Vanaf dat moment neemt de Stad het beheer ook op.

Artikel 4:

WAARBORG

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_2025088916**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier of het bedrag vermeld in de offerte afgeleverd door Farys
- voor nutsvoorzieningen: het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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-aadres/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_10669 - OMV_2025088916 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Hoogmeers en Wederikstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Hoogmeers – Drongen – Gent

Eengezinswoningen loten 1 en 2: halfopen bebouwing op palen

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval van een plat dak of tot de bovenkant van de kroonlijst / dakgoot bij een hellend of gebogen dak.</i>	De kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn wordt gesteld op 6m. Kroonlijsthoogte is voor beide woningen gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. Van bovenstaande kroonlijsthoogte kan afgeweken worden (lager, niet hoger), mits het indienen van een gezamenlijke omgevingsaanvraag of het bijvoegen van een schriftelijke overeenkomst met de aanpalende eigenaar, waarbij deze zich akkoord verklaart het voorgestelde bouwprofiel te zullen volgen. Bij plat dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,40m bedragen. Het bijgebouw (enkel gelijkvloers) is max. 3,50m hoog.

2. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het basis dakprofiel voor gekoppelde woningen bestaat uit een zadeldak met helling tussen 35° en 45°. Per bouwblok kan men gezamenlijk van het voorgestelde basis profiel afwijken. Balkons, stand- en dakvensters worden voorwaardelijk en beperkt toegelaten.</i>	De woning wordt afgewerkt met een hellend dak (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn. De dakhelling is voor de woningen binnen hetzelfde bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. Van bovenstaande dakhelling kan afgeweken worden (tussen 0° en 45°) mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar, waarbij deze zich dan verbindt hetzelfde profiel te zullen volgen. STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: - De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m. - De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. - Standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak. - Bij kroonlijsthoogte hoger dan 4m zijn geen standvensters toegelaten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Cfr BPA "Assels": Halfopen woningen</i>	Loten 1 en 2: Halfopen ééngezinswoningen op palen

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De woningen dienen opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.</i>	- Gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel. - De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen. - De daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen. - Zonnepanelen zijn toegelaten.

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.</i> <i>Er wordt een minimale gevelbreedte en een maximale bouwdiepte voorzien. De diepte van een bouwwerk wordt gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</i> <i>Bij overstromingen moet het water vrij onder het gebouw kunnen stromen. Ook de zijanten mogen daar niet dicht gemaakt worden.</i>	De voorbouwlijn van de woningen en de bouwvrije stroken worden voorzien, zoals aangeduid op 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De minimale voorgevelbreedte voor halfopen bebouwing bedraagt 6,50m. De maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en tot op 12m op de verdieping. De woningen worden op palen gebouwd, zodat de zone eronder overstroombaar blijft.

6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.</i>	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping (tenzij afwerking woning met plat dak). De woningen moeten minstens deels uit twee volwaardige bouwlagen bestaan.

7. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan gezien de ligging in overstromingsgebied.</i>	Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.

8. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In functie van esthetische accenten worden aan de woningen uitbouwen en/of oversteken mogelijk gemaakt.</i>	Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

9. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningsplitsing of nevenbestemmingen zijn omwille van de ligging niet toegelaten. Omwille van de ligging in overstromingsgebied dient er overstromingsveilig gebouwd te worden en mag er niet lager dan 0,30m boven het mogelijks overstromingspeil gebouwd worden (cf. VA_2024.090V_aanbevelingen Watering der Assels) Er zijn voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen lot op te vangen.	NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt steeds toegelaten. Verder worden er geen nevenbestemmingen toegelaten. PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken moet op minimum 7,75m TAW-hoogte worden voorzien. GARAGE / CARPORT Per woongelegenheden kan een inpandige garage toegestaan worden. FIETSSTAANPLAATSEN - Voor elke wooneenheid moeten min. 2 fietsstaanplaatsen per eerste slaapkamer en een extra fietsstaanplaats per bijkomende slaapkamer worden voorzien. - Deze fietsstaanplaatsen worden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw voorzien. Deze ruimte wordt voorzien van een stopcontact voor het opladen van elektrische fietsen.

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. VOORTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage/carport in de woning. Een verlaging van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.	Per lot kan een oprit van 4m breed voorzien worden, rekening houdende met de bestaande te behouden bomen. Voor lot 1 wordt deze zone reeds vastgelegd als 'Zone nieuw oprit lot 1', zoals aangeduid op 'verkevelingsplan nieuwe toestand'. Enkel en alleen voor deze oprit en een toegangspad naar deze woning kan een ophoging van het maaiveld voorzien worden mits op eigen terrein het volume van de ophoging gecompenseerd wordt, conform de regelgeving. Verder mag het bestaande maaiveld geensins verhoogd worden. Verlagingen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.

1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.	Behoudens de toegestane verhardingen moet de voortuin groen aangelegd te worden op het bestaande maaiveldniveau. De aangeduide te behouden bomen op verkevelingsplan nieuwe toestand dienen in goede conditie behouden te blijven. Bij afsterven dient een nieuwe boom in de voortuin aangeplant te worden.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.</i>	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

2. ZIJTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten.</i> <i>Een verlaging van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.</i>	Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegestaan, in waterdoorlatende materialen, op bestaand maaiveldniveau. Verder mag het bestaande maaiveld geensins verhoogd worden. Verlagingen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.

2.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden.</i>	In de zijtuin worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

3. ACHTERTUINSTROOK

3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.</i>	In de achtertuin is palend aan de woning een beperkt terras mogelijk onder volgende voorwaarden: - of op palen of zwevend aan de woning (gelijk aan vloerpas woning), maar ook met een overstroombare zone eronder - of op bestaand maaiveldniveau. Verdere tuinverhardingen dienen tot het strikte minimum beperkt te worden en dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. - Verharding in de achtertuin wordt beperkt tot een terras van max. 30 m² aansluitend aan de woningll. - Zwembaden zijn niet toegelaten.

3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Een verlaging van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.</i>	Behoudens de toegestane verhardingen en tuingebouwen dient de achtertuin met wortelend groen aangelegd te worden. De bestaande boom in de achtertuin van lot 1 dient behouden te worden. Bij afsterven wordt een nieuwe boom aangeplant. Verder mag het bestaande maaiveld geensins verhoogd worden. Verlagingen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.</i>	Enkel een 12m ² grote tuinberging kan voorzien worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen. Deze moet ook op overstromingsveilig niveau opgericht worden (min. 7,75m TAW-hoogte), of op palen of opgehoogd, mits het voorzien van het nodige compensatievolume. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdegebouw, hout of metaal.

4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen afsluitingen mogelijk gemaakt.</i>	- Afsluitingen bestaan uit hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00m hoogte). In de zijtuin of achtertuin kan ook een houten afsluiting geplaatst worden, waaronder water kan doorstromen. - De straatafsluiting is max. 1,00m hoog: enkel hagen eventueel gesteund met draadversterking. - In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen. - Afsluitingen mogen de loop van het water niet verhinderen, voetsmuurtjes worden dus niet toegelaten.

Een gesloten tuinafsluiting
is niet toegestaan.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025088916

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_I_B_2024.090V.pdf	op+2BMHOeAoLlvMUOpba/A==
BA_L_2024.090V.pdf	7QSjxEage7aL1nzSx0QZcQ==
VA_L_2024.090V PIV.pdf	hLb0WRktk0LJyUcPJoMaUA==
VA_PR_B_2024.090V.pdf	luYa+Ea0QvoGxHT3vomevg==
VA_T_B_2024.090V.pdf	G9v+TLjBJFA6Qd6FmUBdGg==
VA_VP_B_2024.090V.pdf	zFLQ0HJ9YKsPkIBVYngelQ==
VA_VP_N_2024.090V PIV.pdf	sNNYBWIMSM3C5JPssc+jlA==