



2025_CBS_11174 OMV_2025089992 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor een maakatelier en 2 collectieve loten - met openbaar onderzoek - Nekkersputstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 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; 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bouw Francis Bostoen NV met als contactadres Pauline Van Pottelsberghelaan 22, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025089992) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 augustus 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor een maakatelier en 2 collectieve loten
- Adres: Nekkersputstraat 198, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 852H, 853F2 en 853V2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel uit de aanvraag is gelegen langsheen de Nekkersputstraat, in het deel tussen de Isegrimstraat en Perzikstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten en halfopen residentiële bebouwing bestaande uit 2 en 3 bouwlagen. In het verlengde van de Perzikstraat is er een toegangspad tot het Stedelijk Natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen.

Projectsite - Sloop

De projectsite heeft een totale oppervlakte van 2.740m² met een breedte van 35,5m op de rooilijn en een diepte van 75,35m op de rechter perceelsgrens en 80,6m op de linker perceelsgrens.

De aanvraag voorziet in het integraal slopen van de bestaande bebouwing op de projectsite. Het hoofdgebouw bevindt zich achteraan op het perceel en heeft een footprint van 1.630m² en een volume van ca. 8.850m³. Vooraan op het perceel zijn er 3 garageboxen aanwezig. Verder wordt alle bestaande verharding (ca. 1.000m²) op de site verwijderd. Er werd hiervoor een sloopopvolgingsplan bij de aanvraag gevoegd.

Nieuwe toestand - Verkaveling

De aanvraag betreft het verkavelen van het hierboven vermelde perceel in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen aan de straatkant, 1 lot voor een maakatelier achteraan het perceel en 2 collectieve loten.

1/ Zone voor wonen

Lot 1 tot 6 bevinden zich langsheen de rooilijn aan de Nekkersputstraat, worden voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens, behouden een afstand van 5m van de rechter perceelsgrens en worden bestemd als 'zone voor wonen'. De voorste zone betreft de bouwzone voor eengezinswoningen. Lot 1 tot 5 zijn opgevat als gesloten bebouwing en hebben hierbij een breedte van 5m en een bouwzone met een bouwdiepte van 15m (gemeten vanaf de rooilijn). Lot 6 is opgevat als een halfopen bebouwing en heeft een breedte van 4,4m en een bouwzone met een bouwdiepte van 15m. Er wordt een overdruk op de plannen voorzien die de bouwdiepte op de verdieping weergeeft, die 12m bedraagt. Voor lot 6 is er een overbouw mogelijk van 75cm boven het naastliggende lot 9.

Achterliggende hebben alle loten een private tuinzone (achtertuintrook) met een diepte dat oploopt van 10,8m links op lot 1 naar een diepte van 14m rechts op lot 6.

2/ Zone voor voorzieningen

Lot 7 en 8 bevinden zich op de achterste en rechter perceelsgrens en worden voorzien als 'zone voor voorzieningen'. Lot 7 betreft een bouwzone voor atelier/loods met een oppervlakte van 512m² en een 22,53m breedte aan de voorgevel, 21,71m op de achterste perceelsgrens en een oplopende diepte van 20,83m links naar een diepte van 26,28m rechts. Deze zone behoudt een afstand van 8,4m van de linker perceelsgrens.

Lot 8 betreft een bouwzone voor gemeenschappelijke (fiets-)bergingen met een oppervlakte van 139m² en 5,11m breedte aan de voorgevel, 5,42m op de achterste perceelsgrens en een oplopende diepte van 26,28m links naar een diepte van 27,52m rechts.

3/ Gemeenschappelijke groenzone

Lot 9 betreft een zone van ca. 1.108m² die bestemd is als gemeenschappelijke open ruimte. Er wordt rechts van lot 6 en tot tegen lot 7 en 8 een zone in overdruk voorzien bestemd als zone voor parkings en oprit met een totale oppervlakte van ca. 325m².

Mobiliteit

Op lot 9 wordt er een specifieke zone voor parkings en oprit voorzien. Hierbij wordt er plaats voorzien voor 5 autostaanplaatsen, waarvan 3 voor de eengezinswoningen en 2 voor het atelier/loods. Voor het fietsparkeren wordt er een afzonderlijk gebouw voorzien. Deze wordt ingericht conform de geldende parkeerrichtlijnen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een open loods op diepere binnengronden. (KW N-2-71)
- Op 28/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een werk- en bergplaats op diepere binnengronden. (Litt. P-13-67)
- Op 12/07/1965 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een hangar en van een schrijnwerkerij. (Litt. P-10-65)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 november 2025 werd een wijzigingsverzoek met een gewijzigde Projectinhoudversie (PIV3) ingediend naar aanleiding van het verkrijgen van een ongunstig advies van Farys. Op 13 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek (PIV3) aanvaard gezien er bijkomende informatie werd aangeleverd alsook aangepaste plannen om tegemoet te komen aan dit ongunstige advies.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

4.1. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 27 november 2025 onder ref. VK-25-957 – 2de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van percelen in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor een maakatelier en 2 collectieve loten.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De loten 1 t.e.m. 6 (bestemd voor eengezinswoningen), alsook het lot 7 (voor de bouw van een maakatelier) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Nekkersputstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing

** aansluiting per lot in de private verkaveling voor RWA-aansluiting met 1 overloop naar openbare riolering in de straat*

** aansluiting per lot in de openbare weg die recent voorzien van een gescheidenstelsel*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag tot het verkavelen van 1 lot in 9 loten, waarvan 6 loten voor rijwoningen, een lot als collectieve binnentuin, een lot voor een maakatelier en een lot voor gemeenschappelijke bergingen en fietsststelplaatsen.

De rijwoningen zijn voorzien aan de straatzijde, het maakatelier is toegankelijk via een private toegangsweg in de zone voor parkings en oprit.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan concept-waterbeheersing - wegenontwerp - rioleringsontwerp

Op dit plan is op een schematische manier weergegeven hoe de inplanting van de verharding, van de groenzone en de riolering zou kunnen voorzien worden.

Wegenontwerp – verharding

Er wordt een pad voorzien in uitwasbeton welke dient af te wateren in naast liggende waterdoorlatende verharding

Op de private delen van lot 1 tot en met lot 6 zijn septische put en regenwaterput vermeld.

De overloop van de regenwaterput wordt voorzien naar een infiltratievoorziening in de gemeenschappelijke binnentuin.

Voor maakatelier wordt een aparte septische put voorzien met een overloop naar de riolering in de straat via de gemeenschappelijke toegangsweg.

De overloop van de regenwaterputten wordt ook voorzien naar de infiltratievoorzieningen in de gemeenschappelijke binnentuin

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er zijn geen dwarsdoorsneden of lengtedoorsneden over de wadi voorzien. Het is onduidelijk hoe deze zal voorzien worden -> bijkomende doorsneden zijn toegevoegd aan dossier.

Wadi zal maximaal een diepte van 0.50 m hebben ter hoogte van de private tuinen van de woningen. Richting de collectieve tuin wordt maaiveldpeil wel hoger voorzien tot een peil van 8.95 mTAW

Hierdoor is de totale diepte wel meer dan 0.50 m. Doordat grondwaterpeilmetingen toegevoegd zijn aan dossier kan dit aanvaard worden.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

Dimensionering van de septische putten ontbreken. Dit zal bij de bouwaanvraag verduidelijkt worden volgens bijgevoegde nota.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn metingen uitgevoerd van oktober 2024 tot november 2025 waarbij een redelijk zicht is op de grondwaterstand. Hoogste gemeten waarde zou 6.37 mTAW bedragen. De bodem van de wadi wordt voorzien op een peil 7.75 mTAW.

Infiltratie:

Er is een rapport infiltratiemetingen toegevoegd aan het dossier.

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen VMM

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiedieptes uitgevoerd.

Het is onduidelijk of er voldoende voorverzadiging is gebeurd voor de proef. Er is onvoldoende lang gemeten. Er is nog geen constante waarde bekomen waardoor de infiltratiecapaciteit van de grond onduidelijk is.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Uit de bijgevoegde nota blijkt dat er voldoende ruimte is voor een private infiltratievoorziening cfr de GSVH 2023. De infiltratievoorziening is voldoende gedimensioneerd

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Voor de uitvoering van de huisaansluitingen zal een technisch dossier moeten worden opgesteld.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle*

rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.

* Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,

* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),

* werfverslagen/ proefverslagen,

* camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

* Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

* As-built plannen

* PV van voorlopige oplevering

4.2. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 5000110111:

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

4.3. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 29 september 2025

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 zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".

* 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

* Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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 voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

4.4. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 25207976:
Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4.5. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 3 oktober 2025 onder ref. 072397-002/PJ/2025:
Besluit GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput, infiltratievoorziening en groendak

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

Aanleg ondergrondse constructies

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlaamse wetgeving minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig 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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd bij de realisatie van deze verkavelingsaanvraag. Het terrein wordt in tegendeel ontpit en vergroend. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. Het project zal bijgevolg 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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 september 2025 tot en met 15 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Scheidingsmuren

Er wordt gepleit om de bestaande scheidingsmuren te behouden vanwege de mogelijke stabiliteitsproblemen van de aanpalende tuilmuren. Verder is er vrees voor geluidshinder door het inrichten van parkeerplaatsen langs de perceelsgrens.

Er kan niet akkoord worden gegaan om de scheidingsmuren op de perceelsgrens te gaan vervangen door een draadafsluiting.

Maakatelier

Er wordt aangestuurd om een geluidsarme invulling te gaan voorzien in de loods met eventueel een sociaal karakter.

Sloop

Er is enige bezorgdheid over enige asbesthoudende materialen die aanwezig zouden zijn alsook de timing van de werken. Verder wordt er aangestuurd om een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Bouwhoogte

Er bestaat enige onduidelijkheid over de loten 1 t.e.m. 6 en de toegelaten bouwhoogte en de impact die dit zal hebben op de omgeving.

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

Scheidingsmuren

Het is niet de bedoeling om de bestaande scheidingsmuren integraal te gaan afbreken maar deze waar deze vrijkomen vanwege sloop te gaan verlagen tot een meer gangbare hoogte, daar dat de scheidingsmuren geen constructieve functie meer vervullen. Dit wordt ook verder verduidelijkt en vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften, zijnde dat er wel een verlaging van de bestaande scheidingsmuren mogelijk is maar deze niet lager dan 3m mogen voorzien worden. Volgens het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten' wordt er minstens 1,9m opgelegd. Om de bestaande verlaging en de impact hiervan te beperken wordt er gekozen om de hoogte van één bouwlaag te hanteren. Hieraan wordt ook een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is er een bestaande draadafsluiting aanwezig die behouden kan blijven.

Maakatelier

Er worden duidelijke functies omschreven in de verkavelingsvoorschriften waarbij er vermeld wordt dat de invulling niet storend mag zijn voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet mag overschrijden. Functies die een hoge verkeersgeneratie hebben zijn ook niet toegelaten. Er wordt binnen woongebied ook een variatie aan verschillende functies toegelaten zolang deze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Gezien de huidige functie nog niet gekend is en deze dus nog niet beoordeeld kan worden, worden hieraan **bijzondere voorwaarden** gekoppeld.

Sloop

Deze bezorgdheid wordt bijgetreden. Echter is er een duidelijk sloop-opvolgingsplan aanwezig in het dossier die de aanpak en fasering van de sloopwerken beschrijft.

Bouwhoogte

In de verkavelingsvoorschriften wordt er duidelijk een minimale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een plat dak toegelaten, wat maximaal 7,5m hoog kan zijn en een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen met een hellend dak met een maximale kroonlijsthoogte van 11m. Er wordt dus een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en een hellend dak toegelaten, wat binnen het grondgebied van Stad Gent de basisschaal betreft en ruimtelijk inpasbaar is.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Slopen

De bestaande bebouwing en verharding die aanwezig is op het perceel worden integraal gesloopt/verwijderd. De vooropgestelde ontpitting kan ruimtelijk aanvaard worden. Het toekomstige project zal de vergroening en verluchting op dit perceel ten goede komen. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de vraag om de bestaande bebouwing integraal te slopen met behoud van de bestaande scheidingsmuren.

Verkaveling

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar 6 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor voorzieningen en 1 gemeenschappelijke groenzone is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Hieronder wordt er een beoordeling per zone gemaakt:

1/ Zone voor wonen

Er worden voor de bouwzone voor eengezinswoning zowel op de gelijkvloerse als hoger gelegen verdiepingen een minimum en maximum bouwdiepte alsook bouwhoogte per bouwlaag opgelegd alsook een minimum en maximale aantal bouwlagen van 2 tot 3 bouwlagen. Het hoofdgebouw kan zowel afgewerkt worden met een plat als hellend dak. Het voorgestelde dakvlak met een hellingsgraad van 45 graden kan positief beoordeeld worden, waarbij de nokhoogte maximaal 6 meter boven de kroonlijsthoogte kan komen indien de maximale bouwdiepte van 12m op de verdieping wordt gehanteerd. Verder is er ook de mogelijkheid om een onder 45 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak te realiseren.

De voorschriften bieden de mogelijkheid om verschillende oppervlaktes van eengezinswoningen te gaan creëren met telkens een compacte footprint. Alle eengezinswoning kunnen binnen deze voorschriften voldoende kwalitatief ingericht worden en voldoen aan de hedendaagse eisen en zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving.

Dergelijke percelen kunnen instaan voor ruimtelijke verdichting en dit wordt vanuit het beleid van de stad op deze locatie ook gestimuleerd.

2/ Zone voor voorzieningen

Er wordt in de verkaveling een lot vastgelegd in tweede bouworde in functie van een voorziening waarbinnen een bouwzone voor atelier en een bouwzone voor gemeenschappelijke (fiets-)bergingen. Het lot dat hiervoor wordt voorzien is voldoende afgestemd om het perceel en ook op de bestaande scheidingsmuren. De hieraan gekoppelde voorschriften houden ook rekening met de bestaande toestand. De functie van lot 7 is nog niet gekend en zal medemogelijk bepaald worden afhankelijk van de parkeerbehoefte van deze functie.

3/ Gemeenschappelijke groenzone

Een groot aandeel van het perceel wordt ingericht als gemeenschappelijke groenzone. Deze zone draagt bij tot het ontpitten, ontharden en vergroenen van een in bestaande toestand integraal verhard perceel. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de gemeenschappelijke groenzone en de zone met overdruk die kan instaan voor parkeren en oprit tot lot 7-8. Hierbij wordt de maximale verhardingsgraad per deelzone ook duidelijk vastgelegd en afgestemd op de desbetreffende functie binnen deze zone, waarbij de gemeenschappelijk groenzone maximaal voor 25% kan verhard worden in functie van terrassen, stapstenen of andere verhardingen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, volume, architectuur, indeling,... . Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de perceelsafsluitingen en de functies die mogelijk zijn op lot 7 kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via bijzondere 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.

Mobiliteit

Het project voorziet een verkaveling met 6 eengezinswoningen, een loods/atelier van 512m², een gebouw voor gemeenschappelijke (fiets-)bergingen en een gemeenschappelijke groenzone die ook instaat voor het autoparkeren. De invulling van lot 7 is tot op heden onbekend en de verkaveling maakt hier verschillende functies mogelijk die elk een andere parkeereis hebben. Er wordt melding gemaakt van een op de buurt afgestemde functie zoals bv. een (maak)atelier voor verweefbare economie of een gemeenschapsvoorziening. De stedenbouwkundige voorschriften laten – voorlopig – extra vrijheid toe. Dit zal een impact hebben op de feitelijke fiets- en autoparkeernood (zie verder), maar ook het ontwerp van lot 9.

Verkeersgeneratie

Er wordt benadrukt dat de invulling van lot 7 niet storend mag zijn voor de omgeving, waarbij de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Lot 7 is maximaal 512 m² groot. Hierdoor zal de eventuele extra verkeersgeneratie aan de kleinere kant zijn.

Bereikbaarheid & toegankelijkheid

De site ligt in de rand van het stedelijk weefsel. De straten in de buurt bieden voldoende kwalitatieve infrastructuur voor wandelaars. De site kent een goede fietsbereikbaarheid, omdat er in de buurt verschillende stedelijke fietsroutes te vinden zijn. Openbaar vervoer is beschikbaar op de R40, die ook voor het gemotoriseerd verkeer de ontsluiting zal regelen. De inrichting van lot 9 zal grondig en kwalitatief moeten worden afgestemd op de specifieke noden van lot 7 en 8. Dit zal de nodige ruimte en verharde oppervlaktes vragen. Dit betekent alvast:

- Het inrichten van een voldoende breed en comfortabel pad tot aan lot 7 en 8. Hierbij is er geen bezwaar om langsparkeren te gaan voorzien ingebed in de oprit, waarbij de parkeerplaatsen verweven zitten binnen de groene invulling. De uitvoering van het pad zelf dient voetgangers en fietsers wel voldoende comfort te bieden. Grasdallen en het smalle slingerend pad zoals nu ingetekend zijn hiervoor niet de correcte oplossing.
- Het voorzien van een parkeeroplossing dat voldoet aan de feitelijke parkeervraag en regelgeving dat van toepassing is op dat moment.
- Het voorzien van een ruimte waar voertuigen kunnen keren, zodat ze voorwaarts de openbare weg kunnen bereiken.

Parkeren

De capaciteit, inrichting en bereikbaarheid van de fiets- en autoparkeerplaatsen worden bij de Omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van lot 7 en 8 beoordeeld. Hierbij worden reeds volgende opmerkingen meegegeven:

- De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. De ontwikkeling bevindt zich in de groene zone volgens de parkeerrichtlijnen.
- Het volstaat het niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Bij het beoordelen van een project, zal ook steeds rekening gehouden worden met de omgevingscapaciteit. Als blijkt dat de omgevingscapaciteit het bijkomende autoverkeer dat een project genereert niet aankan, kan de Stad het project negatief adviseren.
- De invulling van lot 7 is nog onduidelijk. Afhankelijk van de functie kan het zijn dat er binnen lot 9 onvoldoende ruimte wordt gevonden om kwalitatieve fiets- en autoparkeerplaatsen in te richten. Dit betekent dat er ook binnen de 512m² van lot 7 mogelijk ruimte zal moeten voorzien worden om de eigen fiets- en autoparkeernood op te vangen.

Laden en lossen

Laden en lossen moet altijd op eigen terrein gebeuren. Op het terrein wordt een bredere parkeerplaats voorzien in de nabijheid van lot 7. Dat biedt ruimte om de logistieke bewegingen op eigen terrein op te vangen. Ontwerpmatig zal er voldoende ruimte moeten vrijgehouden worden in de binnentuin, zodat deze logistieke voertuigen zich daar kunnen draaien om voorwaarts terug naar de openbare weg rijden.

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_2025089992_verkavelingsvoorschriften_Nekkersputstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025089992 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen in 6 loten bestemd voor

eengezinswoningen, 1 lot voor een maakatelier en 2 collectieve loten aan Bouw Francis Bostoën nv gelegen te Nekkersputstraat 198, 9000 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

- **Brandweer**
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 oktober 2025 met kenmerk 072397-002/PJ/2025).
- **Fluvius**
De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 15 september 2025, met kenmerk 5000110111) moeten strikt nageleefd worden.
- **Proximus**
De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 29 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- **Farys**
De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 27 november 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- **Wyre**
De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 15 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De specifieke verkavelingsvoorschriften bij lot 7 en 8 worden aangevuld/vervallen door volgende voorschriften:

3. Voorschriften zone voor voorzieningen (lot 7 en 8)

3.1.2. Type gebouw

<u>Huidig voorschrift</u>	<u>Aangepast voorschrift</u>
Het gebouwtype kan worden omschreven als "loods" of "hall"	Het gebouwtype kan worden omschreven als "loods" of "hall"
Het type gebouw dient te worden afgestemd op de beoogde invulling.	Het type gebouw dient te worden afgestemd op de beoogde invulling.
Het gebouw dient na voltooiing van beide constructies uiterlijk één visueel geheel te vormen voor de loten 7 en 8 samen.	Het gebouw dient na voltooiing van beide constructies uiterlijk één visueel geheel te vormen voor de loten 7 en 8 samen.

Beide constructies dienen naadloos aan elkaar aan te sluiten maar kunnen wel afzonderlijk worden vergund en/of gebouwd.	Beide constructies dienen naadloos aan elkaar aan te sluiten maar kunnen wel afzonderlijk worden vergund en/of gebouwd.
Een inwendige opdeling van de gebouwen in verschillende units is toegelaten.	Een beperkte opdeling van het gebouw op lot 7 in maximaal 2 units is toegelaten.

3.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw – hoofdbestemming

Huidig voorschrift	Aangepast voorschrift
Hoofdbestemming Het gebouw op lot 7 dient te worden ingevuld met één van volgende hoofdfuncties : - Dagrecreatie, met inbegrip van sport - Detailhandel - Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Industrie en bedrijvigheid onder volgende voorwaarden: - De invulling is niet storend voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden - Verkeersgenererende of verkeersaantrekkende functies worden uitgesloten Het gebouw op lot 8 dient integraal te worden ingevuld als fietsenberging en/of tuinberging bij de loten 1 t/m 7.	Hoofdbestemming Het gebouw op lot 7 dient te worden ingevuld met één van volgende hoofdfuncties : - Verweefbare industrie en bedrijvigheid - Hybride maakatelier in combinatie met kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Detailhandel - Dagrecreatie, met inbegrip van sport onder volgende voorwaarden : - De invulling is niet storend voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden - Verkeersgenererende of verkeersaantrekkende functies worden uitgesloten Het gebouw op lot 8 dient integraal te worden ingevuld als fietsenberging en/of tuinberging bij de loten 1 t/m 7.

De specifieke verkavelingsvoorschriften bij lot 9 worden aangevuld/vervangen door volgende voorschriften:

4. voorschriften gemeenschappelijke groenzone (lot 9)

4.2.4. afsluitingen op de perceelsgrens

Huidig voorschrift	Aangepast voorschrift
Materiaal Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: - Bestaande afsluitingen (kunnen worden behouden) - Draadafsluiting begroeid met klimplanten - Levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.	Scheidingsmuren De bestaande scheidingsmuren die op de perceelsgrenzen staan dienen behouden te blijven en mogen verlaagd worden tot maximaal 3m. Indien enige afsluiting op de perceelsgrenzen worden vervangen dient dit te gebeuren door een volsteense baksteen

Uitvoering Op de grenzen is plaatsing van erfscheidingen toegelaten. De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen (uitgezonderd de bestaande afsluitingen, waar de bestaande hoogte kan worden behouden)	muur met minimaal dezelfde hoogte als de bestaande afsluiting.
--	---

Mobiliteit

De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Op basis van de invulling van lot 7 zal lot 9 anders ontworpen moeten worden. Er moet al minimaal een comfortabel toegangspad voorzien worden van minimaal 2 meter breed tot aan lot 8 en er moet op eigen terrein een keerbeweging gefaciliteerd worden.

Verkaveling

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

Indien het terrein opgehoogd wordt:

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

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 komt zal er maximaal één oprit voor lot 9 toegelaten worden. De aanpassing van het openbaar domein dient onderdeel te zijn van het technisch dossier.**

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:

Per lot is te voorzien in een huisaansluiting voor afvalwater, oppervlaktewater mag gezamenlijk afgevoerd worden via lot 9 (aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Aangezien de aanvraag voor de rioolaansluitingen voor loten 2 tem 9 binnen de waarborgperiode van een rioleringsproject valt, zal de uitvoering hiervan a.d.h.v. een offerte-aanvraag via de aannemer van dit rioleringsproject dienen te verlopen.

Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een toplaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

Groot wegherstel (sleuf in beton, meerdere sleuven in asfalt met toplaagvernieuwing, aanpassen oprit) werken uit te voeren met de aannemer van het rioleringsproject:

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 3 – 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
- openbare verlichting

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

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

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:

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

WAARBORGEN

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_2025089992**) 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
- 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 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg 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:

Mobiliteit

Er kan niet akkoord worden gegaan met het voorgestelde ontwerp van lot 9. Dat is i.f.v. een verkavelingsvergunning nog niet aan de orde en dient in een verdere uitwerking van het project opgenomen te worden. Het kan zijn dat de netto-ruimte van lot 7 daalt als lot 9 onvoldoende plaats heeft om de fiets- en autoparkeernood op te vangen, gecreëerd door de functie in lot 7.

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.

Functie Lot 7 en 8 - geluid

Er worden regelmatig klachten ontvangen over geluidsoverlast als gevolg van dergelijke functiemenging. Een maakatelier kan namelijk op zeer uiteenlopende manieren worden ingevuld en soms zeer intensief worden gebruikt.

Er dient steeds rekening te worden gehouden met het feit dat het atelier zich tussen woningen bevindt, en mogelijks niet voldoende is geïsoleerd voor de uitoefening van bepaalde activiteiten waarbij machines en/of afzuiging nodig zijn.

Ook dient rekening te worden gehouden met het feit dat aanvoer van materiaal voor een atelier hinder kan veroorzaken bij buurtbewoners.

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 bevestigde 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_11174 - OMV_2025089992 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor een maakatelier en 2 collectieve loten - met openbaar onderzoek - Nekkersputstraat, 9000 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (B28)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
Gronden gelegen aan Nekkersputstraat te Gent



Verkaveling "Nekkersputstraat 198" | Dossier 2025/377/008
B28 – Verkavelingsvoorschriften (Informatief gecoördineerde versie 13/08/2025)



1. Algemeen geldende voorschriften voor de verkaveling

Toelichtend	Verordenend
1.1 Openbaar domein	
1.2 Wegen	
1.3 Groenaanleg	
De gemeenschappelijke binnentuin dient een groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige inheemse beplanting.	Lot 9 is bestemd als gemeenschappelijke groenzone met ruimte voor parkeren, waterbuffering, groen en ontspanning. De woningen op loten 1 t.e.m. 6 kunnen pas in gebruik genomen worden eenmaal de gemeenschappelijke delen op lot 8 uitgevoerd zijn. Globaal richtplan : Een globaal inrichtingsplan voor lot 9 dient deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en/of de aanvraag voor het oprichten van het gebouw op lot 7. De groenaanleg op lot 9 dient ten laatste te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen dat volgt op de volledige ingebruikname van de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en de voorziening op lot 7.
1.4 Nutsvoorzieningen	
1.5 Gemeenschappelijke delen	
Bepaalde zones behoren toe aan meerdere privatieve loten.	Lot 8 is bestemd als <u>gemeenschappelijk gebouw</u> met ruimte voor (gemeenschappelijke) fietsstallingen en bergingen voor de loten 1 t.e.m. 6. Lot 9 is bestemd als <u>gemeenschappelijke groenzone</u> met ruimte voor parkeren, waterbuffering, groen en ontspanning.



1.6 Andere	
Fietsstelplaatsen : Minimaal aantal te voorziene fietsstelplaatsen : - 2 per woonunit voor de eerste slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer. - De nodige fietsstelplaatsen voor lot 7 dienen te worden bepaald op basis van het ABR conform de beoogde invulling van lot 7 Alle privatieve fietsstelplaatsen dienen te worden voorzien in het gemeenschappelijk gebouw op lot 8. Bezoekersplaatsen kunnen worden voorzien in de buitenruimte op lot 9. Beeldkwaliteit Hierbij wordt onderstreept dat ter bewaking van de beeldkwaliteit en teneinde de onderlinge samenhang tussen de woningen te garanderen, loten 1 t.e.m. 6 uitgevoerd wordt door de initiatiefnemer. Het hiernaast vermelde verkavelingsvoorschrift garandeert zulks op reglementaire wijze:	Parkeernorm Het algemeen bouwreglement (ABR) en de parkeerrichtlijnen van de stad zijn integraal van toepassing. Autoparkeerplaatsen op de loten 1 t.e.m. 8 zijn niet toegelaten. Op lot 9 kunnen binnen de daartoe bestemde overdrukzone een 5-tal parkeerplaatsen worden voorzien, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgevingsaanleg, waarvan er minstens één ruim genoeg voorzien wordt voor het stallen van een bestelwagen (lichte vracht). Beeldkwaliteit Loten 1 t.e.m. 6 worden gerealiseerd door één bouwheer op grond van één aanvraag voor een omgevingsvergunning, met behoud van de mogelijkheid in hoofde van (mede-)eigenaars om na de realisatie van het op het verkavelingsplan aangegeven bouwblok aanpassingen aan te vragen, zonder afbreuk te doen aan het totaalconcept.





2. Voorschriften Zone voor Wonen (loten 1 t.e.m. 6)

2.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
2.1.1 Oppervlakte	
	De maximale vloeroppervlakte wordt bepaald door de inplantingsvoorschriften (bouwkader), de maximale bouwdiepte en het aantal bouwlagen.
2.1.2 Type gebouw	
	De loten zijn bestemd voor gesloten of halfopen eengezinswoningen. Voor de specificering per lot wordt verwezen naar het verkavelingsplan dat hierin ondubbelzinnig is. De typologie en vormgeving van de gebouwen dient visueel en vormelijk op elkaar evenals op de omgeving aan te sluiten.
2.1.3 Inplanting	
	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor ééngezinwoningen. Het volledige bouwkader kan worden benut >Plaatsing t.o.v. de rooilijn: (zie plan) De voorgevel dient te worden ingeplant tegen de rooilijn, gevelinsprongen tot 2m diep zijn over maximaal de helft van de gevelbreedte toegelaten. >Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: (zie plan) 0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde of geschakelde bebouwing, >Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: (zie plan) De afstand van de achtergevel tot de achterkavelgrens wordt bepaald door de maximaal toegelaten bouwdiepte. De op het plan aangegeven bouwdieptes zijn maximale afstanden, de aangegeven afstanden tot de (achter-)kavelgrenzen zijn minimale afstanden.



2.1.4 Oversteek tov grondoppervlak	
	De verdiepingen van lot 6 mogen oversteeken boven lot 9 tot een maximale totale woning-breedte van 5,15m. Hiervoor zal een recht van overbouw worden gevestigd via de verkavelingsakte. De vrije hoogte onder de oversteek dient minimaal 3,00m te bedragen. Overige oversteeken zijn niet toegelaten.
2.1.5 Aantal bouwlagen	
	Aantal bouwlagen : - Min. 2 bouwlagen met plat dak - Max. 3 bouwlagen met hellend dak of teruggetrokken dakverdieping met plat dak Een teruggetrokken dakverdieping dient zich integraal te bevinden binnen het gabarit gevormd door een hellend dak met een maximale helling van 45°. (= gabarit-regel) De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale hoogte van 4,00m De overige bouwlagen hebben een maximale hoogte van 3,50m
2.1.6 Ondergronds gedeelte	
2.1.7 Uitbouw (veranda – carport)	
	Uitbouwen tot buiten het bouwkader zijn niet toegelaten. Veranda's en/of carports zijn niet toegelaten.
2.1.8 Volume	
Het ABR van Gent is van toepassing.	Bouwdiepte : - Gelijkvloers : min. 10m en max.15m - Verdiepingen : min. 8m en max.12m



2.1.9 Dakuitvoering

De dakvorm is vrij.

Bij toepassing van hellende daken : Dakhelling maximaal 45°

Constructieve dakuitbouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- Beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte (of dakbreedte)
- Op minimaal 80cm van de perceelsgrenzen
- Minimaal 60cm achter de gevellijn
- De dakuitbouw dient ondergeschikt te zijn aan het dakvolume en er dient voldoende van het hellend dak afleesbaar te blijven
- De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw dient onder de nokhoogte te blijven en mag geen doortrekking zijn hiervan, waarbij er een duidelijk afleesbare kroonlijst aanwezig blijft

Bij koppeling van de gebouwen dient esthetisch te worden aangesloten op de aanpalende woningen.

2.1.10 Kroonlijsthoogte

Maximale kroonlijsthoogte, inclusief eventuele dakopstanden : 11,00m

De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van de woning (= nulpas).

De inkomdorpel van de woning bevindt zich maximaal 20cm hoger dan het hoogste peil van de voorliggende weg en is gemeten ter hoogte van het bouwblok.

Wanneer de hoogte wordt uitgezet per bouwblok, mag de deur het dichtst bij het hoogste punt van de weg en is als referentie genomen worden, ook als dit betekent dat de overige deuren dan meer dan 20cm boven het peil van de voorliggende weg en is gelegen zijn.



2.1.11 Nokhoogte	
	De maximale nokhoogte wordt gemeten ten opzichte van de kroonlijsthoogte : Maximaal 6,00m boven de hoogste kroonlijst
2.1.12 Materiaalgebruik	
Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.	Algemeen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Daken : De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan. Harmonie : De harmonie binnen de verkaveling dient nagestreefd te worden. Elke groep van woningen kan een eigen identiteit hebben doch het architecturaal geheel dient steeds bewaard te worden. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de omgeving. De inpassing in de omgeving is een bindend element tijdens de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.
2.1.13 Terrassen	
	Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m achter de achtergevel. Niet overdekte terrassen op de verdiepingen en tot buiten het bouwvolume zijn enkel toegelaten t.h.v. de achtergevel en tot maximaal 3m achter deze achtergevel. Terrassen op de verdiepingen <u>binnen het bouwvolume</u> zijn eveneens toegelaten t.h.v. de achter- en de voorgevel.



2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw

Nevenbestemming

Een thuishkantoor wordt niet aanzien als nevenbestemming indien de hoofdfunctie wonen blijft primeren in de betrokken woonunit.

Hoofdbestemming

Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning.

Nevenbestemming

Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen zoals vrije beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 49% van de totale vloeroppervlakte met een absoluut maximum van 100m².

3° de nevenfunctie respecteert het verkeersluwe karakter van de verkaveling

Oprit binnengebied

Teneinde de oprit naar het binnengebied visueel te verbreden, dient de voorste hoek (ter hoogte van de rooilijn en lot 9) van de woning op lot 6 te worden afgeschuind of afgerond over de volledige gelijkvloerse bouwlaag.

Hemelwater:

De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksleidingen is verplicht conform de vigerende regelgeving.

Infiltratievoorzieningen ten behoeve van de loten 1 t.e.m. 6 mogen worden gegroepeerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 9 met één gezamenlijke overloop naar de openbare riolering (RWA).

Afvalwater:

De DWA-aansluitingen dienen steeds per lot te gebeuren.



2. Voorschriften Private tuinzone (loten 1 t.e.m. 6)

2.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend		Verordenend
2.2.1 Voortuinstrook		
Verharding		
Groenaanleg		
Constructies		
2.2.2 Zijtuinstrook		
Verharding		
Groenaanleg		
Constructies		
2.2.3 Achtertuinstrook		
Verharding		
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m buiten de bouwzone. Maximaal 25% van de tuinzone kan worden verhard.	
Groenaanleg		
	Minimaal 75% van de achtertuinstrook dient te worden ingericht met levend groen en gras.	



Constructies	
	In de achtertuinzone zijn geen bijgebouwen of andere overdekte constructies toegelaten.
2.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens	
Materiaal	
	Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: - Tuinmuren met een maximale hoogte van 2,50m tot de maximale diepte van het terras - Voor het overige enkel levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.
Uitvoering	
	<u>Op de zijkavelgrenzen</u> is plaatsing van erfscheidingen toegelaten. De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen op de zijkavelgrens (uitgezonderd de eventuele tuinmuren – zie hoger) en maximum 1,20m op de achterkavelgrens. Op de achterkavelgrens kan een poortje van maximaal 1,20m hoog voorzien worden dat toegang geeft tot de gemeenschappelijke groenzone (lot 9).
2.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone	
	Reliëfwijzigingen De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven in de motivatienota groenconcept (groenaanleg) bij de verkavelingsaanvraag. Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien in de verkavelingsaanvraag zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept of gebeuren in het kader van de GSVH. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen. Verhardingen Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen.



3. Voorschriften Zone voor voorziening (loten 7 en 8)

3.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
3.1.1 Oppervlakte	
	De volledige zone dient te worden bebouwd.
3.1.2 Type gebouw	
	Het gebouwtype kan worden omschreven als “loods” of “hall” Het type gebouw dient te worden afgestemd op de beoogde invulling. Het gebouw dient na voltooiing van beide constructies uiterlijk één visueel geheel te vormen voor de loten 7 en 8 samen. Beide constructies dienen naadloos aan elkaar aan te sluiten maar kunnen wel afzonderlijk worden vergund en/of gebouwd. Een beperkte opdeling van het gebouw op lot 7 in maximaal 2 units is toegelaten.
3.1.3 Inplanting	
	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader. De volledige zone dient te worden bebouwd.
3.1.4 Oversteek tov grondoppervlak	
	Oversteken zijn niet toegelaten.
3.1.5 Aantal bouwlagen	
In het kader van de brandveiligheid zijn enkel gelijkvloerse ruimtes mogelijk.	Maximaal 1 bouwlaag. Tussenverdiepingen of mezzanines zijn niet toegelaten.



3.1.6 Ondergronds gedeelte	
3.1.7 Uitbouw (veranda – carport)	
3.1.8 Volume	
	Het volledige bouwkader dient te worden benut.
3.1.9 Dakuitvoering	
	De dakvorm is ofwel plat dak ofwel shed-dak
3.1.10 Kroonlijsthoogte	
De maximale kroonlijst- en nokhoogtes werden bepaald op basis van de vroegere (huidige) invulling van de site.	Minimale kroonlijsthoogte : 3,00m Maximale kroonlijsthoogte, inclusief eventuele dakopstand : 6,00m De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van het gebouw (= nulpas). De bestaande scheidingsmuren kunnen in geen geval worden verhoogd. Een eventuele verlaging van de muren is toegelaten tot een minimale hoogte van 3,00m.
3.1.11 Nokhoogte	
De maximale kroonlijst- en nokhoogtes werden bepaald op basis van de vroegere (huidige) invulling van de site. De “hoogste kroonlijst” slaat zowel op het gebouw op lot 7 als op de berging op lot 8.	De maximale nokhoogte wordt gemeten ten opzichte van de kroonlijsthoogte : - In geval van shed-dak : max. 2,50m boven de hoogste kroonlijst
3.1.12 Materiaalgebruik	
	Algemeen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.



	Daken : De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan.
3.1.13 Terrassen	
3.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	
Bestemming De hoofdbestemming van de zone is “bedrijvigheid”. Voor een detaillering van de invullingsmogelijkheden wordt verwezen naar de “Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven” (pg.39 t/m 42 – rubriek 7.2.1). De omschrijving van de toelaatbare functies is gebaseerd op Artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen .	Hoofdbestemming Het gebouw op lot 7 dient te worden ingevuld met één van volgende hoofdfuncties : - Verweefbare industrie en bedrijvigheid - Hybride maakatelier in combinatie met kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Detailhandel - Dagrecreatie, met inbegrip van sport onder volgende voorwaarden : - De invulling is niet storend voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden - Verkeersgenererende of verkeersaantrekkende functies worden uitgesloten Het gebouw op lot 8 dient integraal te worden ingevuld als fietsenberging en/of tuinberging bij de loten 1 t/m 7. Hemel- en afvalwater De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksleidingen is verplicht conform de vigerende regelgeving. Infiltratievoorzieningen, hemelwaterput en septische put voor loten 7 en 8 mogen worden geïntegreerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 9.



4. Voorschriften gemeenschappelijke groenzone (lot 9)

4.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend		Verordenend
4.2.1 Voortuinstrook		
Verharding		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
Groenaanleg		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
Constructies		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
4.2.2 Zijtuintrook		
Verharding		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
Groenaanleg		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
Constructies		
		Zie voorschriften achtertuintrook.
4.2.3 Achtertuintrook		
Verharding		
		Binnen de “overdrukzone voor parkings en oprit” kan max. 80% van de zone worden verhard in functie van toegang tot de loten 7 en 8 en bijhorende auto- en fietsparkeerplaatsen.



	Binnen het overige deel van de gemeenschappelijke groenzone kan maximaal 25% van de zone worden verhard in functie van een terrassen, stapstenen of ontmoetingsruimtes.
Groenaanleg	
	Het niet verharde deel van de gemeenschappelijke groenzone dient te worden ingericht met levend groen en gras. Vegetatie is onderhevig aan de groenvisie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Bijgebouwen of andere overdekte constructies zijn niet toegelaten.
4.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens	
Materiaal	
	Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: - Bestaande afsluitingen (kunnen worden behouden) - Draadafsluiting begroeid met klimplanten - Levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.
Uitvoering	
	Scheidingsmuren De bestaande scheidingsmuren die op de perceelsgrenzen staan dienen behouden te blijven en mogen verlaagd worden tot maximaal 3m. Indien enige afsluiting op de perceelsgrenzen worden vervangen dient dit te gebeuren door een volsteense baksteen muur met minimaal dezelfde hoogte als de bestaande afsluiting.
4.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone	
	Globaal richtplan : Een globaal inrichtingsplan voor lot 9 dient deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en/of de aanvraag voor het oprichten van het gebouw op lot 7.



	Dit plan kan bij iedere vergunningsaanvraag worden gewijzigd mits : - Het globaal concept daarbij gerespecteerd wordt - Een nieuwe omgevingsvergunning wordt bekomen alvorens de geplande wijzigingen door te voeren Reliëfwijzigingen De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven in het motivatienota groenconcept (groenaanleg) bij de verkavelingsaanvraag. Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien in de verkavelingsaanvraag zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept of worden uitgevoerd in toepassing van de GSVH. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen. Verhardingen Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen. Erfdienstbaarheden De hemelwaterput en de septische put ten behoeve van de gebouwen op loten 7 en 8 kunnen worden voorzien op lot 9.
--	--

Voorliggend document is louter informatief.
Het omvat een gecoördineerd overzicht van de op het loket ingegeven voorschriften.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025089992

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_L_N_Legende.pdf	LR7/Xhy9QktlqG9m78Ma6g==
BA_SLOOP_I_B_1_377-008-001a-BT.pdf	ZaugRNVetmr66TtnKWdTHw==
VA_L_B_Legende.pdf	z1AxDJF4KoDWBNTpa2JfKA==
VA_VP_B_377-008-001a-BT.pdf	rQwFBoH5NpQa0Kbwb3uw3Q==
VA_VP_N_377-008-004a-VK.pdf	fVqPHOcVBerc94KlpWwq2Q==
B28-SVS-20250813-377-008-Nekkersput.pdf	ZSkz7/dF37py2FiP6mJTjQ==