



2025_CBS_11404 OMV_2025075554 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor gesloten bebouwing en 1 lot voor halfopen bebouwing, het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Paul De Ryckstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Astrid Vanden Brande met als contactadres Bijlokestraat 21B, 9070 Destelbergen heeft een aanvraag (OMV_2025075554) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 augustus 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 1 lot voor gesloten bebouwing en 1 lot voor halfopen bebouwing, het rooien van bomen
- Adres: Paul De Ryckstraat 18, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1224N2 en 1224M2

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

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 december 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het opdelen van een perceel in twee kavels: één voor een gesloten bebouwing en één voor een halfopen bebouwing. Het perceel ligt in de Paul De Ryckstraat, een zijstraat van de Nijverheidskaai langs de Schelde, in de wijk Dampoort. In de omgeving staan voornamelijk halfopen en gesloten eengezinswoningen. Het perceel is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als tuinzone bij de naastgelegen halfopen woning. Op het terrein staan verschillende hoogstammige bomen.

Met deze aanvraag wordt het perceel opgedeeld in twee loten. Lot 1 heeft een oppervlakte van 530,28 m² en is bestemd voor een halfopen woning. Lot 2 is 352,58 m² groot en bedoeld voor een gesloten woning. De bouwzones zijn minimaal 6,40 m breed en 18 m diep. De woningen worden ingeplant op 5,50 m van de rooilijn, waarbij de halfopen woning op 3 m van de linkerperceelsgrens komt. In de zijtuin van de halfopen woning loopt een erfdiensbaarheid van doorgang naar het naastgelegen perceel met de bestaande halfopen woning. Voor beide woningen zijn twee bouwlagen met een teruggetrokken derde bouwlaag en een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

FARYS

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 28 oktober 2025 onder ref. VK-25-1100:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 1 lot voor gesloten bebouwing en 1 lot voor halfopen bebouwing, het rooien van bomen. De loten 1 en 2 (voor een gesloten en een halfopen bebouwing) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 14 oktober 2025 onder ref. 5000112581:

Het project moet aangesloten worden op het distributienet. Fluvius maakte hiervoor een offerte op. De loten mogen pas verkocht worden wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen ondertekend is voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 oktober 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. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

WYRE (TELENET)

Gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. 25211205:

De nodige infrastructuur op openbaar domein is al aanwezig en er is geen uitbreiding van het Wyre netwerk nodig. Er wordt geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg NIJVERHEIDSKAAL, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als een zone voor gesloten bebouwing, een zone voor koeren en tuinen en een zone voor bouwvrije stroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften van het BPA:

- Volgens de tekstuele voorschriften van het BPA mag op het gelijkvloers tot maximum 18 m diep worden gebouwd. De bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan bij het BPA laat echter slechts een maximale bouwdiepte van 15 m toe. De bijzondere bepalingen van het BPA bepalen dat bij eventuele tegenstrijdigheden tussen plan en voorschriften steeds de

meest restrictieve bepaling moet worden toegepast. Aangezien de grafische bouwzone beperkter is dan de maximale bouwdiepte uit de tekstuele voorschriften, is de bouwdiepte van maximaal 15 m de correcte norm. De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 18 m, wat dus niet in overeenstemming is met het BPA.

- Het BPA laat maximaal 2 bouwlagen toe, afgewerkt met een hellend dak met een hellingsgraad van maximaal 50°. De aanvraag voorziet 3 bouwlagen met een hellend dak binnen het gabarit van de toegelaten 2 bouwlagen met een hellend dak uit het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit *een positieve evaluatie*.

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 niet in overeenstemming met volgende artikels van dit algemeen bouwreglement:

- Artikel 2.2 – aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken
Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Voor de halfopen woning is op het verkavelingsplan een parkeerplaats in de voortuin voorzien. De bijhorende voorschriften maken de aanleg van die parkeerplaats mogelijk. Om de oprit op het private domein te kunnen bereiken, zou echter een boom op het openbaar domein gerooid moeten worden. Een parkeerplaats aan de woning kan enkel worden toegestaan wanneer rekening wordt gehouden met de bestaande toestand van het openbaar domein. Het is niet de bedoeling dat een boom op openbaar domein gerooid moet worden voor de aanleg van één private parkeerplaats. Daarom wordt de parkeerplaats uitgesloten uit de vergunning en worden de voorschriften en het verkavelingsplan in die zin aangepast.

- Artikel 2.5 – contact met de straat
Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 m breed is.

Voor de gesloten eengezinswoning, met een gevelbreedte van 6,40 m, wordt een autostaanplaats in de voortuin aangevraagd. De bijhorende voorschriften maken de aanleg ervan mogelijk. Aangezien het perceel onvoldoende breed is, kan een autostaanplaats hier niet worden toegestaan.

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 niet in de nabije omgeving van een waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

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

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

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er staan ongeveer 15 hoogstammige bomen. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de bomen binnen en buiten de bouwzone volgens het BPA.

Volgende bomen staan binnen de bouwzone:

- 1 linde (diameter 70 cm)
- 1 kastanje (diameter 30 cm)
- 1 pruikenboom (diameter 25 cm)
- 2 sparren (diameter 15 cm)
- 2 sparren (diameter 50 cm en 60 cm)

Het rooien van de 7 bomen in de voorziene bouwzone wordt uitgesloten uit de verkaveling. Het kappen van de bomen moet aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Enkel dan kan geëvalueerd worden welke bomen moeten gerooid worden. Dit wordt opgelegd als **voorwaarde**.

Volgende bomen staan buiten de bouwzone:

- 1 notelaar (diameter 35 cm)
- 2 beuken (diameter 60 cm)
- 1 ficus (diameter 50 cm)
- 1 beuk (diameter 60 cm)
- 1 spar (diameter 40 cm)
- 1 beuk (diameter 40 cm)

Er is een verslag van een boomdeskundige toegevoegd. Daarin staat dat de rode beuk en de spar aan de achterste perceelsgrens in slechte gezondheid zijn. De rode beuk en de spar kunnen gerooid worden, omwille van hun slechte toestand en het veiligheidsrisico. Als compensatie wordt de heraanplant van minstens 2 hoogstammige bomen (maat HS 10/12) opgelegd en dit tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de kap, volgens het advies van de boomdeskundige.

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

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 oktober 2025 tot en met 14 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bomen

Er wordt gevraagd om de gerooide bomen effectief te compenseren. Daarnaast wordt gevraagd om ook de zieke bomen, waaronder een spar met een diameter van 40 cm in de achtertuin, te rooien. Deze spar vormt een risico op omvallen bij regenweer. De dode boom is niet aangeduid op de boominventaris, wat wijst op de onvolledigheid van die inventaris.

Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de aanwezige bomen op zowel privaat als openbaar terrein. Op het openbaar domein staat een boom, terwijl artikel 2.2 van het algemeen bouwreglement voorschrijft dat ingrepen op het openbaar domein tot een minimum moeten

worden beperkt. Dit is hier niet het geval. Op privaat terrein verdwijnen verschillende bomen die door een andere inplanting behouden hadden kunnen blijven.

Verder verblijven er momenteel vleermuizen in de bomen op het perceel. De aanvraag vermeldt dit niet, terwijl het natuurdecreet en de Europese habitatrichtlijn bescherming bieden aan vleermuizen en hun verblijfplaatsen.

De aanwezige linde staat niet op de boominventaris. Het rooien van bomen is in strijd met de beleidsdoelstellingen van de stad inzake biodiversiteit en klimaatrobuust groen. Het is ook strijdig met artikel 16 van het natuurdecreet, dat voorschrijft dat vermijdbare schade moet worden voorkomen. Het rooien van de linde schendt bovendien het zorgvuldigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel.

Parkeerplaats

De voorziene parkeerplaats in de voortuinstrook strookt niet met het stedelijk beleid dat inzet op het behoud van openbaar groen, het beperken van verharding en het realiseren van een kwalitatieve openbare ruimte. Nieuwe opritten worden niet meer vergund. Bovendien ligt er op enkele tientallen meters van de aanvraag een openbare parking, waardoor een eigen parkeerplaats overbodig is.

Afwijkingen op het BPA

De aanvraag is niet duidelijk over het type bebouwing (gekoppeld of gesloten) en wijkt af van verschillende voorschriften van het BPA, waaronder de zijtuinstrook, perceelbreedte en het aantal bouwlagen. Deze afwijkingen staan haaks op de beleidsambitie van de stad inzake kwaliteit, ecologie en toekomstgericht ruimtegebruik. De verwijzing naar gelijkaardige situaties in het verleden is onvoldoende om een afwijking te motiveren. Het aangehaalde argument rond privacy is niet relevant, aangezien minder diep bouwen geen hinder voor burens veroorzaakt.

Daarnaast voorziet de aanvraag een bouwhoogte van vier bouwlagen, zoals blijkt uit de ingediende tekening met het gabarit. Deze hoogte wijkt af van de BPA-voorschriften en past niet in het straatbeeld. Ze zal een negatieve impact hebben op het zicht, de lichtinval, de privacy en de ruimtelijke beleving van de omgeving.

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

Bomen

De aanvraag houdt het rooien van 9 bomen in, waarvan 7 bomen binnen de bouwzone volgens het BPA en 2 bomen in de achtertuin. Er is een verslag van een boomdeskundige toegevoegd. Daarin staat dat de rode beuk en de spar aan de achterste perceelsgrens in slechte gezondheid zijn. De rode beuk en de spar kunnen gerooid worden, omwille van hun slechte toestand en het veiligheidsrisico. Als compensatie wordt de heraanplant van minstens 2 hoogstammige bomen (maat HS 10/12) opgelegd en dit tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de kap, volgens het advies van de boomdeskundige. De compensatie wordt opgenomen als voorwaarde zodat deze effectief uitgevoerd wordt.

De overige 7 bomen liggen binnen de bouwzone volgens het BPA. Hoewel het verlies van deze bomen te betreuren valt, situeren deze zich volgens het van kracht zijnde BPA centraal in de bouwzone voor gesloten bebouwing. In deze zone van 15 m diep is de bouw van één of

meerdere woningen toegelaten. Daar bebouwing overeenkomstig het BPA enkel in deze bouwstrook mogelijk is, staat het behoud van de bomen de bouw van een volwaardige woning en aldus het realiseren van de stedenbouwkundige bestemming in deze bouwstrook in de weg. Ook al staan er hoogstammige bomen op het perceel, deze hebben op zichzelf geen planologisch gewicht dat sterker is dan de bestemming die door het BPA wordt opgelegd.

De vergunning kan wel voorwaarden opleggen (compensaties, heraanplant, behoud van bepaalde bomen buiten de bouwzone), maar geen volledige weigering louter wegens de aanwezigheid van bomen binnen de voorziene bouwzone.

Het rooien van de 7 bomen in de voorziene bouwzone wordt uitgesloten uit de verkaveling. Het kappen van de bomen moet aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Enkel dan kan geëvalueerd worden welke bomen moeten gerooid worden. Dit wordt opgelegd als **voorwaarde**.

Aanvullend moet worden gesteld dat alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen beschermd zijn in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos. Deze verplichting is blijvend van toepassing.

Artikel 2.2 van het algemeen bouwreglement legt inderdaad op dat de aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperkt moeten blijven. Het is niet de bedoeling dat een boom op openbaar domein gerooid moet worden voor de aanleg van één private parkeerplaats. Daarom wordt de parkeerplaats uitgesloten uit de vergunning en worden de voorschriften en het verkavelingsplan in die zin aangepast.

Parkeerplaats

De parkeerplaatsen in de voortuin worden uitgesloten uit de vergunning gezien de strijdigheid met artikel 2.2 en artikel 2.5 van het algemeen bouwreglement (zie 4.3 verordeningen). Daarnaast zijn de autostaanplaatsen in de voortuinen ook stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Het voorzien van parkeerplaatsen dwars op de straat is onveilig bij het uitrijden en zorgt voor niet strikt noodzakelijke verharding, wat vanuit de klimaatdoelstellingen niet aanvaard kan worden (artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement). Ook esthetisch gezien is het absoluut niet wenselijk om voortuinen in te richten als autostaanplaatsen.

Afwijkingen op het BPA

De verkavelingsvoorschriften bepalen per lot duidelijk welk type bebouwing mogelijk is. De zijtuinstrook van 3 m en de minimale perceelbreedte van 6 m per woning voldoen aan de voorschriften van het BPA. Hierop wordt niet afgeweken.

Zowel de linker- als de rechterbuur hebben een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m. Met een bouwdiepte van 18 m sluiten de nieuwe eengezinswoningen hier goed bij aan. De bouwzone

biedt voldoende ruimte om twee kwalitatieve eengezinswoningen op te richten, terwijl de tuinzone ruim genoeg blijft. Het beperken van de bouwzone zou niet zorgen voor het behoud van meer bomen, omdat de meeste bomen volgens het BPA binnen de bouwzone staan.

Bijkomend is er een afwijking op de maximale hoogte volgens het BPA. Het BPA laat namelijk 2 bouwlagen toe, afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling van maximaal 50°, terwijl de aanvraag 3 bouwlagen met een hellend dak voorziet.

Aan het verkavelingsplan is een profiel toegevoegd dat het maximale gabarit toont. Dit profiel laat toe dat een woning bestaat uit 2 bouwlagen met een bouwdiepte van maximaal 12 m op de eerste verdieping. De derde bouwlaag moet zich inpassen binnen het gabarit van een hellend dak met een maximale helling van 50°. Daardoor zal de derde bouwlaag achteruit springen ten opzichte van de voor- en achtergevel van het hoofdvolume. Boven deze derde bouwlaag kan nog een beperkte zolderruimte binnen het dak worden voorzien, opnieuw binnen de maximale dakhelling.

Als de voorschriften op deze manier worden toegepast, kan er geen woning met drie volwaardige bouwlagen worden gebouwd. De derde bouwlaag blijft ingepast in het gabarit dat ook het BPA toelaat. Het voorgestelde gabarit in de voorschriften is aanvaardbaar. Voor de duidelijkheid wordt het profiel uit het verkavelingsplan toegevoegd aan de voorschriften en worden de voorschriften verder verfijnd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor een gesloten en een halfopen woning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan hoofdzakelijk rijwoningen met gelijkaardige afmetingen. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van 117 m², geeft de mogelijkheid om een ruime eengezinswoning op te richten. De tuinzone blijft voldoende diep. Zowel de linker- als de rechteraantalende hebben een gelijkaardige bouwdiepte. De verkavelingsvoorschriften laten drie bouwlagen en een hellend dak toe met op de verdieping een maximale bouwdiepte van 12 m.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 5,50 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De parkeerplaatsen in de voortuin worden uitgesloten uit de vergunning gezien de strijdigheid met artikel 2.2 en artikel 2.5 van het algemeen bouwreglement (zie 4.3 verordeningen). Daarnaast zijn de autostaanplaatsen in de voortuinen ook stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Het voorzien van parkeerplaatsen dwars op de straat is onveilig bij het uitrijden en zorgt voor niet strikt noodzakelijke verharding, wat vanuit de klimaatdoelstellingen niet aanvaard kan worden (artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement). Ook esthetisch gezien is het absoluut niet wenselijk om voortuinen in te richten als autostaanplaatsen. De autostaanplaatsen worden uitgesloten uit de vergunning. Het verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften worden in die zin aangepast.

In de aanvraag worden geen constructies voorzien in de zijtuinstrook. Daardoor blijft deze strook open, wat positief is voor de ruimtelijke kwaliteit. In de achtertuin wordt een bijgebouw van 40 m² toegestaan, conform het vrijstellingenbesluit. Daarnaast mag een terras van maximaal 30 m² worden aangelegd. Aan de voorwaarden wordt toegevoegd dat bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen rekening moet worden gehouden met de aanwezige bomen. De bomen mogen geen schade ondervinden door de constructies. Verder wordt verduidelijkt dat de maximaal toegelaten 30 m² geldt voor alle verhardingen samen. Op het perceel mag dus in totaal maximaal 30 m² verharding worden aangelegd.

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

Het kappen van de bomen in de voorziene bouwzone wordt uitgesloten uit de verkaveling. Het kappen van de bomen moet aangevraagd te worden bij de bouwaanvraag. Enkel dan kan geëvalueerd worden welke bomen moeten gerooid worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft het toegelaten gabarit en de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig voor het rooien van de bomen binnen de bouwzone en de parkeerplaatsen in de voortuin. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning.

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_2025075554_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025075554_Lijst plannenset.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 1 lot voor gesloten bebouwing en 1 lot voor halfopen bebouwing, het rooien van bomen aan Astrid Vanden Brande gelegen te Paul De Ryckstraat 18, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorwaarden worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:

- Het voorschrift over het toegelaten gabarit wordt als volgt aangevuld: "Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken. In het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aan gebouwd wordt. Binnen het hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten." Het maximaal gabarit is afgebeeld op de snede, die toegevoegd is aan de verkavelingsvoorschriften.
- In de achtertuin moeten alle verhardingen waterdoorlatend zijn. Het terras en de andere verhardingen hebben een maximale oppervlakte van 30 m² en dient in de achtertuinzone aangelegd te worden. Een terras moet rechtstreeks grenzen aan de woning.
- Bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bij gebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen.
- De voorschriften over de aanleg van een autostaanplaats in de voortuin worden geschrapt en vervangen door het volgend voorschrift: "De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd. Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw (woning/autobergplaats)."

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 14 oktober 2025, met kenmerk 5000112581) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

Het rooien van de bomen binnen de bouwzone wordt uitgesloten uit de vergunning. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning.

De rode beuk en de spar in de achtertuin kunnen gerooid worden. De bomen moeten gecompenseerd worden via de heraanplant van minstens 2 hoogstammige bomen (maat HS 10/12) en dit tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de kap, volgens het advies van de boomdeskundige.

Openbaar domein

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).

Riolering

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

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Artikel 3:

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 hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

Je kan werken met Farys ofwel een eigen aannemer. In geval je werkt met een eigen aannemer, maak je een technisch dossier op. In geval je werkt met Farys, neem je contact op met Farys (zie contactgegevens).

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.

Artikel 4: WAARBORGEN

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_202507554**) 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 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 omgevingsvergunningendecreet*),

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 vóór 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 vóór 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).

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_11404 - OMV_2025075554 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor gesloten bebouwing en 1 lot voor halfopen bebouwing, het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Paul De Ryckstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

VOORSCHRIFTEN lot 1 en 2

GEBOUW BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

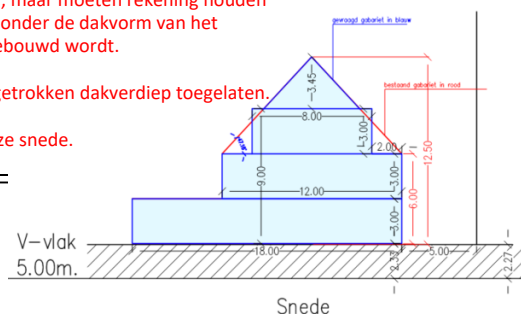
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Eengezinswoning Handelsgelijkvloers mogelijk (cfr bpa)

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorbouwlijn wordt aangeduid op het verkavelingsplan;	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
De bouwdiepte wordt op 18,00m gevraagd. Het BPA toont op de grafische weergave van de bouwzone een strook van 15,00m diep. Een bouwdiepte van 18,00m impliceert dus een afwijking op het BPA. Dit werd echter reeds meerdere malen toegestaan langs deze zijde van de straat. Beide aanpalers hebben een bouwdiepte van 18,00m gerealiseerd.	De bouwdiepte wordt voor beide loten op 18,00m bepaald.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het werkelijk volume volgt uit de te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning;	Drie volwaardige bouwlagen met eventuele bovenliggende zolder, over de eerste 12,00m van de bouwzone. (volgens schets op verkavelingsplan)
De bouwdiepte wordt op 18,00m gevraagd. Het BPA toont op de grafische weergave van de bouwzone een strook van 15,00m diep. Een bouwdiepte van 18,00m impliceert dus een afwijking van het BPA. Dit werd echter reeds meerdere malen toegestaan langs deze zijde van de straat. Beide aanpalers hebben een bouwdiepte van 18,00m gerealiseerd.	Eén achterliggende bouwlaag met plat dak tussen 12,00m en 18,00m achter de voorbouwlijn.
Het dorpelpeil dient bepaald te worden met de stedenbouwkundige vergunning;	Het gabariet van de aanpaler dient gevolgd te worden, De dorpel van de gelijkvloerse verdieping op maximaal 0,30 m boven het plaatselijke maaiveld. Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken. In het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aan gebouwd wordt. Binnen het hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Het maximaal gabariet is afgebeeld op deze snede.

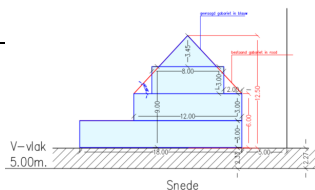


NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
volgens schets op verkavelingsplan	Nok aanpaler

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
volgens schets op verkavelingsplan	3 bouwlagen



DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
volgens schets op verkavelingsplan	Er kan gewerkt worden met drie volwaardige bouwlagen volgens de schets op het verkavelingsplan, met bovenliggende kleine zolder die aansluit op het gabariet van de aanpaler.

Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken. In het bijzonder de dakvorm van het bebouw/de gebouwen waartegen aan gebouwd wordt.
Binnen het hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten.
Het maximaal gabariet is afgebeeld op deze sneede.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	Lot 1: Halfopen bebouwing Lot 2: gesloten bebouwing

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het werkelijk volume volgt uit de te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning;	Drie volwaardige bouwlagen met eventuele bovenliggende zolder, over de eerste 12,00m van de bouwzone. (volgens schets op verkavelingsplan)
De bouwdiepte wordt op 18,00m gevraagd. Het BPA toont op de grafische weergave van de bouwzone een strook van 15,00m diep. Een bouwdiepte van 18,00m impliceert dus een afwijking van het BPA.	Eén achterliggende bouwlaag met plat dak tussen 12,00m en 18,00m achter de voorbouwlijn.
Dit werd echter reeds meerdere malen toegestaan langs deze zijde van de straat. Beide aanpalers hebben een bouwdiepte van 18,00m gerealiseerd.	Het gabariet van de aanpaler dient gevolgd te worden, De dorpel van de gelijkvloerse verdieping op maximaal 0,30 m boven het plaatselijke maaiveld.

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen als verharde buitenruimte grenzend aan de woonruimtes.	Grenzen rechtstreeks aan de woning. waterdoorlatend zijn. Overmatig hemelwater dient via het omliggende maaiveld of via een infiltratieput te infiltreren; en andere verhardingen hebben Het terras heeft een maximale oppervlakte van 30 m² en dient in de achtertuinzone, aansluitend aan de woning, Een terras moet rechtstreeks grenzen aan de woning. Op de perceelsgrens tussen lot 1 en lot 2 kan, aansluitend op de achtergevel een scheimuur opgetrokken worden van maximaal 3,00m lang en 2.00m hoog – ten behoeve van de privacy. Bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen.

VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is geen parkeermogelijkheid in de voorliggende straat mogelijk. Er dient te worden voorzien in 1 autostaanplaats om de verkeerhinder op het openbaar domein te beperken.	Lot 1: In de voortuinstrook mag een oprit aangelegd worden met een breedte van 3,00 m (in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije strook) Lot 1+2: Er dient een parkeerplaats voorliggend de woning aangelegd te worden. Inpandig parkeren is niet toegestaan. Eventueel kan een deel van de bouwzone gebruikt worden om de parkeerplaats voldoende diep te maken. De voortuinstrook dient aangelegd te worden met groeninvulling. (grassen, lage planten) Bijkomend dient in de voortuin per lot een kleine meerstammige boom aangeplant te worden. Hemelwater van oprit of pad dient rechtstreeks in de aanliggende grond te infiltreren. Verharding dient met open voeg aangelegd te worden, en af te lopen naar het omliggend maaiveld. De verharding van de voortuin mag maximaal 50% bedragen.

De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd. Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw (woning/autobergplaats).

ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	LOT 1: Er mogen geen constructies opgericht worden in de zijtuinstrook. De zijtuinstrook mag voor 50 % voorzien worden van een waterdoorlatende verharding. Hemelwater dient ter plekke te infiltreren.

ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	Een bijgebouw kan opgericht worden volgens het vrijstellingsbesluit, op minstens 8,00m achter de achterbouwlijn, en op 1m van de zijdelingse perceelsgrens; Verder dient de achtertuintrook aangelegd te worden met kwaliteitsvol groen; Er dient achteraan het perceel een compensatie uitgevoerd te worden voor het rooien van de bomen in de bouwzone.

Bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025075554

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_ROOI_I_B_ROOI.pdf	YqZTnvpfxTyGaoehdffLSw==
VA_L_B_Legende.pdf	bz7e9hQUjdP4dgJQGZT6HA==
VA_T_B_Terreinprofiel.pdf	vGgKGzjIFJ+ZqVzqwqdN0g==
VA_VP_B_Bestaande toestand.pdf	O9dlfaQY+VG6UYeAEi8Edw==
VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	ZGV2oQidfjUh8LwjLGLNQA==
VA_VP_N_Overzichtsplan.pdf	kmltxmS7E7IN0FRvqXdxgw==