



2025_CBS_11446 OMV_2025073172 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van lot 4 in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Jean Raystraat, 9000 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Novus NV met als contactadres Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2025073172) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 augustus 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verdelen van lot 4 in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Jean Raystraat , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 535Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Jean Raystraat in de wijk *Stationsbuurt Zuid*. Het bebouwingspatroon in de omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open bebouwing. De Jean Raystraat ligt in een woonblok tussen de Ringvaart (west) en de universiteitscampus De Sterre (oost) en sluit in het zuiden aan op de Pintelaan.

Het perceel maakt deel uit van een verkaveling die oorspronkelijk werd goedgekeurd in 1986. De aanvraag betreft **lot 4**, een onbebouwd perceel van 731 m². De aanvraag heeft tot doel het perceel op te splitsen in twee kavels van respectievelijk 354 m² en 376 m², bestemd voor de **oprichting van gekoppelde halfopen bebouwing**, in plaats van 1 vrijstaande woning zoals is bepaald in de bestaande verkaveling.

De gebouwen hebben als hoofdbestemming wonen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten. Een nevenfunctie ambacht is evenwel niet toegelaten. Een eventuele complementaire functie max maximaal 30% van de maximum vloeroppervlakte bedragen. De nevenfunctie, indien aanwezig, moet zich daarnaast ook situeren op het gelijkvloers.

De woningen worden ingeplant op 5 m van de rooilijn en behouden aan de open zijde een zijtuin van minimaal 3 m breed. De bouwzone heeft per lot een maximale diepte van 12 m en een breedte van 7,41 m, aangevuld met een zone voor een carport. Elke woning telt maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 6,5 m en een nokhoogte van 12 m. Onder het dak mag één nuttige bouwlaag worden voorzien. Een kelder is toegelaten.

Naast de woning kan een carport worden opgericht tot op de zijkavelgrens. Deze heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en wordt afgewerkt met een plat dak. De achtertuin blijft minimaal 12,5 m diep en biedt ruimte voor een bijgebouw (tuinhuis) van maximaal 12 m² (3 x 4 m), gekoppeld en eveneens voorzien van een plat dak.

Naast het plaatsen van een carport in de daarvoor voorziene zone in de zijtuin, laat de verkaveling ook een inpandige garage toe. De garagepoort mag hierbij niet groter zijn dan de helft van de breedte van de voorgevel. Ook een autostaanplaats in de voortuinstrook wordt toegelaten. De maximale verhardingsgraad in de voortuin wordt bepaald op 50%. In de achtertuin is voor terrassen geen maximale oppervlakte vastgelegd, terwijl dit in de bestaande verkaveling wel werd beperkt tot 25 m². Daarnaast mag er één bijgebouw met een plat dak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 12 m². De exacte locatie van dit bijgebouw is niet gespecificeerd, maar wel is bepaald dat het op minimaal 2 m afstand van de kroonprojectie van de bomen moet worden geplaatst, om schade aan de bomen te vermijden.

Tot slot wordt aan de voorzijde en zijkanten het rooien van 22 bomen gevraagd om de bouwzone vrij te maken. Deze bomen maken deel uit van een groenmassief. Een van deze bomen betreft een dode boom.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 grondgebonden eengezinswoningen.
- Op 06/02/2025 werd een weigering afgeleverd voor het creëren van een hospitakamer.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/10/1989 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van garages en een overdekt terras (1989/86).
- Op 10/07/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van autobergplaatsen met berging en overdekt terras (wijziging 89/86 vergund op 3/10/1).

Verkavelingsvergunningen

- Op 21/08/1986 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1985 GE 068/00).
- Op 22/12/1988 werd een wijziging van een bestaande verkaveling (1988 GE 068/02).
- Op 25/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verdelen van lot 5 in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen en een uitbreiding van de verkaveling door wijziging achterste perceelsgrens. (2020 GE 068/04)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 13 oktober 2025 onder ref. VK-25-1062. Zie integraal advies in bijlage op het omgevingsloket.

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verdelen van lot 4 in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

Om de loten 4A en 4B op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

- *Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Jean Raystraat tot de aan te sluiten loten.*

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

- *De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal*

de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 september 2025 onder ref. 5000111181. Het volledige advies is raadpleegbaar als bijlage op het Omgevingsloket.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. Novus 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.

Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 2 oktober 2025. Het advies is integraal raadpleegbaar als bijlage op het Omgevingsloket.

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*

Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 september 2025 onder ref. 25209159:

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met dossiernummer 1985 GE 068/00, die werd vergund door de het College van Burgemeester en Schepenen op 21 augustus 1986. De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 4.

Voorliggende aanvraag betreft een bijstelling van deze 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.

Artikel 3.2- Beperken van verhardingen

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

- In de bestaande verkaveling een maximum opgenomen van verharding in de tuinzone voor de aanleg van een terras (25m²). De aanvrager moet maximale oppervlakte van de terrasverharding opnemen in de verkavelingsvoorschriften om de verhardingsgraad te beperken: maximaal 25m² per kavel.
- In de voortuinstrook mag volgens de voorgestelde voorschriften tot 50% verhard worden, wat zeer ruim is. De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Maximaal toegelaten: een oprit van maximaal 3m breed en een pad naar de voordeur van maximaal 1,2 m breed. Dit pad naar de voordeur moet aantakken op de oprit.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Deze zaken zullen worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften (zie voorwaarden).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 terrein is momenteel braakliggend.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Beheer hemelwater

De prioriteit ligt hierbij op hergebruik van hemelwater, vervolgens infiltratie op eigen terrein, en pas daarna buffering met vertraagde afvoer.

Door het bebouwen van een op heden onbebouwd terrein, zal de infiltratiecapaciteit van deze ruimte verminderen. Om deze negatieve impact te beperken, moeten **randvoorwaarden** worden gevolgd:

1. *Beperking van verhardingen*

Verhardingen moeten tot een minimum beperkt blijven. Bijzondere voorwaarden hierover worden opgenomen (zie toetsing aan het Algemeen Bouwreglement, punt 4.3. in dit verslag).

2. *Bijkomende milderende maatregelen bij een omgevingsvergunningsaanvraag:*

Om het effect van bijkomende bebouwing en verharding op de waterhuishouding te compenseren, zullen bij toekomstige stedenbouwkundige vergunningen milderende maatregelen worden opgelegd. Deze maatregelen zijn gebaseerd op: het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent (o.a. artikel 3.8) en de Gewestelijke Hemelwaterverordening.

Grondwaterdrainage

In de nieuwe voorschriften staat dat er een kelder van 1 bouwlaag is toegelaten. 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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Onderstaande natuurtoets is erop gericht om na te gaan of er geen vermijdbare schade aan natuur kan ontstaan door voorliggende project.

Gebiedsgerichte benadering

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de site niet gelegen in de nabije omgeving van een Habitatrichtlijngebied (> 4 km) of Vogelrichtlijngebied (> 12 km). Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de site gelegen op ca. 2,6 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'. Het project zal gezien de afstand niet leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebied.

Het projectgebied paalt niet aan de groenzone opgenomen in het RUP Groen. De impact van het project op het groen opgenomen in RUP Groen is gezien de aard en schaal van het voorliggende project in combinatie met de afstand eveneens voldoende beperkt.

Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsverstoring optreden voor de aanwezige fauna in de omgeving. Gezien de tijdelijke aard van deze geluidsverstoring blijft de impact hiervan beperkt. Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

Waardering op perceelsniveau

De aanvraag voorziet het rooien van 22 bomen uit een groenmassief om de bouwzone vrij te maken; één van deze bomen is dood. Het perceel staat niet aangeduid op de biologische waarderingskaart (versie 2). Echter, deze bomen maken deel uit van een brede groenstructuur waarvan de ecologische waarde groter is dan de som van de individuele bomen.

Daartegenover staat dat het volledig behouden van de groengordel tot tegen de voorgevel zou de lichtinval aanzienlijk beperken en de woonkwaliteit aantasten. In de beoordeling wordt daarom gezocht naar een evenwicht tussen het vrijwaren van de ecologische waarde en het garanderen van voldoende woonkwaliteit.

Om het bestaande bomenbestand zo lang mogelijk te behouden, wordt het rooien van de bomen in deze fase niet vergund. Het rooien van de bomen kan pas effectief worden vergund in het kader van de omgevingsvergunning voor de bebouwing van de nieuwe kavels, in functie van het bouwrijp maken van het project. Uitzondering hierop is de dode boom (nummer 12 op het plan): deze kan nu al worden gerooid omwille van veiligheidsredenen.

Daarnaast wordt de groengordel aan de straatzijde ook afgezoomd met een gemengde haag. Het maximaal behouden van deze haag moet worden van nagestreefd, gezien haar waarde voor de biodiversiteit en het straatbeeld. Dit is opgenomen in de **voorwaarden**.

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 30 september 2025 tot en met 29 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project situeert zich binnen de woonbestemming van de wijk. De wijziging van één vrijstaande eengezinswoning (zoals voorzien in de bestaande verkaveling) naar twee halfopen bebouwingen (nieuwe verkaveling) gebeurt zonder merkwaardige toename van de gebouwde grondoppervlakte. Dit wordt positief beoordeeld en sluit aan bij de ambities om kwalitatief te gaan verdichten van *Ruimte voor Gent* en de nota *Ruimtelijk Rendement*. De schaal van de gekoppelde bebouwing sluit ook aan bij de korrel van de bestaande bebouwingsstructuur. Dit is bovendien niet het eerste lot van de oorspronkelijke verkaveling aan de Jean Raystraat dat gewijzigd wordt. Vrij recent werd een gelijkaardige aanvraag vergund om gekoppelde bebouwing toe te laten.

De combinatie van carport, oprit en inpandige garage leidt tot een overmaat aan verharding in de voortuinzone. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt daarom bepaald dat slechts één van beide (hetzij een inpandige garage, hetzij een carport) kan worden toegestaan.

Indien reeds een inpandige garage of carport aanwezig is, wordt een bijkomende autostaanplaats in de voortuin niet wenselijk geacht, omdat dit de verhardingsgraad verder verhoogt en de groene inrichting aantast.

De verharding in de voortuin dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke: een oprit en een toegangspad naar de woning, waarbij de rest van de voortuin een groene inrichting behoudt.

Slechts één toegang tot het openbaar domein is toegestaan: de oprit en toegangspad moeten aan elkaar gekoppeld worden. Hierdoor kan een groot deel van de bestaande gemengde haag behouden blijven. Op die manier ontstaat de mogelijkheid om twee wagens te plaatsen (1 in de garage/carport en 1 op de oprit naar de garage/carport).

In de achtertuin is geen maximum verharding opgenomen. Om een overmaat aan verharding te vermijden en de groenkwaliteiten en infiltratiecapaciteit te behouden, wordt een maximum van 25 m² verharding toegestaan voor het aanleggen van een terras. Daarbij moet een afstand van minimaal 1 m worden gehouden tot de kroonprojectie van de bestaande bomen.

De bestaande groenstructuur, bestaande uit bomen en heesters, vervult een belangrijke rol. De groengordel is beeldbepalend in het straatbeeld, fungeert als ecologisch waardevolle stapsteen

binnen het natuurlijke weefsel en draagt bij aan klimaatadaptatie. Uit de aanvraag blijkt niet dat alternatieven of inspanningen zijn onderzocht om deze groengordel te behouden, wat wordt betreurd.

De voorgestelde inplanting wordt enkel aanvaardbaar geacht mits:

- voldoende compensatie wordt voorzien voor de gerooide bomen;
- de gemengde haag maximaal behouden blijft - dit is opgenomen in de **voorwaarden**.

Om de bestaande groenstructuur zo lang mogelijk te behouden, wordt het rooien van de bomen in deze fase nog niet vergund. Het rooien kan pas effectief worden vergund in het kader van de omgevingsvergunning voor de bebouwing van de nieuwe kavels, wanneer dit noodzakelijk is voor het bouwrijp maken van het projectgebied. Een uitzondering geldt voor de dode boom (boom nr. 12 op het plan): het rooien van deze boom wordt wel gunstig beoordeeld. Omwille van veiligheidsredenen kan deze reeds worden gerooid.

De materialisatie van de gebouwen is volgens de voorgestelde voorschriften vrij te bepalen, op voorwaarde dat gekozen wordt voor duurzame en ecologische materialen. Daarnaast wordt vereist dat de materialisatie van beide halfopen woningen op elkaar wordt afgestemd. De tweede woning moet qua materiaalgebruik aansluiten bij de eerste, zodat een harmonieus en samenhangend geheel ontstaat binnen de nieuwe gekoppelde bebouwing.

De omgevingsvergunning voor het rooien van de bomen, in het kader van het bouwrijp maken van het perceel, kan pas worden afgeleverd samen met de omgevingsvergunning voor de bouw van het project. In afwachting daarvan moet het bestaande groen behouden blijven.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de bijstelling van de verkaveling en het rooien van de dode boom (nummer 12).

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden is de bijstelling van de verkaveling in overeenstemming met de juridische context en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Ongunstig voor het rooien van de bomen, met uitzondering van de dode boom (nummer 12).

De bestaande groenstructuur moet zo lang mogelijk behouden blijven. Een omgevingsvergunning voor het rooien in functie van het bouwrijp maken van het perceel kan pas worden afgeleverd samen met de omgevingsvergunning voor de effectieve bouw van de woningen, ter uitvoering van deze verkavelingswijziging.

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_2025073172 _VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025073172 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verdelen van lot 4 in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan Novus nv gelegen te Jean Raystraat , 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het rooien van de bomen. De bestaande levende bomen moeten zo lang mogelijk behouden blijven. De omgevingsvergunning voor het rooien van de bomen, in het kader van het bouwrijp maken van het perceel, kan pas worden afgeleverd samen met de omgevingsvergunning voor de bouw van het project. De dode boom (aangeduid als nummer 12) mag wel verwijderd worden.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 september 2025, met kenmerk 5000111181) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket. Volledige advies: zie bijlage op het omgevingsloket.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 2 oktober 2025) moeten strikt nageleefd worden. Volledige advies: zie bijlage op het omgevingsloket.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys afgeleverd op 13 oktober 2025 onder ref. VK-25-1062 moeten strikt nageleefd worden. Volledige advies: zie bijlage op het omgevingsloket.

Verkavelingsvoorschriften

De volgende verkavelingsvoorschriften worden geschrapt, vervangen en/of aangevuld

Materialisatie woning

Aan de voorschriften met betrekking tot de materialisatie van de gevels en de daken wordt het volgende toegevoegd:

“Opdat een harmonisch geheel zou ontstaan binnen de nieuwe gekoppelde bebouwing, wordt aan de voorschriften nog toegevoegd dat de materialisatie van beide halfopen bebouwingen op elkaar moet worden afgestemd. Daarbij geldt dat de keuze van de eerste woning bepalend is voor de tweede.”

Carport:

Aan het voorschrift met betrekking tot de uitbouw (carport) wordt het volgende toegevoegd: *“De carport moet een open constructie zijn. Er mag immers geen gesloten garage worden opgetrokken naast de woning.”*

Voortuinstrook

Het voorschrift “Maximaal 50% van de voortuinstrook kan aangelegd worden in verhardingen” wordt vervangen door *“De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijk, namelijk: maximaal 1 oprit van maximaal 3m breed en een pad naar de inkom, die (indien van toepassing) gekoppeld is aan de oprit.”*

Achtertuintrook

Met betrekking tot de verharding in de achtertuintrook wordt het volgende toegevoegd: *“de verharding in de achtertuintrook moet beperkt moet blijven tot één terras met een maximale oppervlakte van 25 m².”*

Afsluitingen op de perceelsgrens:

Het volgende voorschrift wordt gewijzigd: “In de voortuinen gemetste muurtjes (max. 0,6m hoog), levende hagen,.. “ Het vervangende voorschrift luidt als volgt: *“In de voortuinen bestaat de perceelsgrens uit levende hagen. De bestaande gemengde haag in de voortuin moet maximaal behouden blijven.”*

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarde

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

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 Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 – aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- 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_2025073172) 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 (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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_11446 - OMV_2025073172 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van lot 4 in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Jean Raystraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Algemene verkavelingsvoorschriften

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Aard	Toelichting	Voorschrift
Andere	Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een halfopen bebouwing.	De kavels zijn bestemd voor een halfopen bebouwing.

1. Voorschriften voor kavel(s) 4A & 4B

1.1 Voorschriften gebouw

Oppervlakte	
Toelichting :	Voorschrift :
Van deze maat kan niet afgeweken worden	Op het verkavelingsplan wordt de bebouwbare zone voor de hoofdgebouwen grafisch bepaald.

Volume	
Toelichting :	Voorschrift :
Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m en een nokhoogte van maximum 12 m. Onder het dak mag ook één nuttige bouwlaag worden voorzien. De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen de pas van gelijkvloers tot bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0.35 m boven de boordsteen van de openbare weg.

Nokhoogte	
Toelichting :	Voorschrift :
Dit hoeft geen toelichting	De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

Kroonlijsthoogte	
Toelichting :	Voorschrift :
Dit hoeft geen toelichting	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Dakuitvoering	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Een hellend dak is verplicht. Bij hellende daken : dakhelling minimum 25°, maximum 50°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten. De lengte van de kroonlijst in het gevelvlak mag max. over 1/3 van de totale gevellengte worden onderbroken. De totale breedte van de dakkapellen dient beperkt te blijven tot max. 1/3 van de totale gevellengte. Indien de dakkapellen worden afgewerkt met een plat dak, hebben ze een hoogte van max. één bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht. Indien ze worden afgewerkt met een hellend dak bedraagt de nokhoogte van de dakkapel maximaal anderhalve bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht.

Type gebouw	
Toelichting : Bestemming van het gebouw. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming; Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Voorschrift : Het gebouw heeft als primaire functie de bestemming wonen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is: 1: Een nevenfunctie ambacht is niet toegelaten. 2: De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 3: De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 30% van de maximum vloeroppervlakte. 4: De nevenfunctie dient zich te situeren op het gelijkvloers.

Opdat een harmonisch geheel zou ontstaan binnen de nieuwe gekoppelde bebouwing, wordt aan de voorschriften nog toegevoegd dat de materialisatie van beide halfopen bebouwingen op elkaar moet worden afgestemd. Daarbij geldt dat de keuze van de eerste woning bepalend is voor de tweede.

Materiaalgebruik	
Toelichting : Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum van grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Voorschrift : GEVELS Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Andere materialen (o.a. plint en portieken) die passen in het architecturaal geheel worden eveneens toegelaten. DAKEN Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Omwille van ecologische redenen en duurzaamheid is het integreren van zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en dergelijke op het dakvlak of plat dak toegelaten.

Aantal bouwlagen	
Toelichting : Het aantal toegelaten bouwlagen.	Voorschrift : Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Er zijn maximaal 2 bovengrondse bouwlagen toegelaten (excl. bouwlaag onder het dak.): -Een gelijkvloers met een bouwdiepte van max. 12 m. -Een 1ste verdieping met een bouwdiepte van max. 12 m.

Ondergronds gedeelte	
Toelichting : Het plaatsen van een kelder is toegelaten.	Voorschrift : Er is maar 1 ondergrondse bouwlaag toegelaten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Uitbouw (veranda, carport)	
Toelichting : Het plaatsen van een aansluitende carport is toegelaten.	Voorschrift : Een carport kan worden opgericht naast de woning in de daartoe voorziene zone. Een carport tot op de zijkavelgrens is toegestaan. De kroonlijsthoogte van de carports is maximaal 3,50 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst. De dakvorm van de carport is plat. De maximum oppervlakte van een carport bedraagt maximum 24m ² , incl. fietsenberging. De carport is een open constructie, maar de achterzijde kan afgesloten worden i.f.v. toegang perceel of voor een gesloten volume voor een fietsenberging van max. 9m ² . De voorgevel van de carport mag in metselwerk worden uitgevoerd, de overige gebruikte materialen moeten uitgevoerd worden in harmonie met de woning.
De carport moet een open constructie zijn. Er mag geen garage worden opgetrokken met een gesloten voor- en achtergevel naast de woning	
Terrassen	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Andere voorschrift voor het gebouw	
Toelichting : Inpandige garages: Inpandige garages zijn toegelaten. Hemelwaterverordening: Dit hoeft geen toelichting.	Voorschrift : Inpandige garages: Garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten, voor zover de breedte ervan niet groter is dan de helft van de breedte van de voorgevel. Hemelwaterverordening: De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.2 Voorschriften vrijstaande handelingen in de tuinzones.

1.2.1 Voortuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden, een oprit of autostandplaats mogen in de voortuinstrook worden voorzien, in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg of afwaterend naar de onverharde stroken (infiltreren op eigen terrein is prioritair). De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd. Maximaal 50% van de voortuinstrook kan aangelegd worden in verhardingen. De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijk, namelijk: maximaal 1 oprit van maximaal 3m breed en een pad naar de inkom, die (indien van toepassing) gekoppeld is aan de oprit.
Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

1.2.2 Zijtuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De overige tuinooppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.2.3 Achtertuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De overige tuinooppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

de verharding in de achtertuinstrook moet beperkt moet blijven tot één terras met een maximale oppervlakte van 25 m².

Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

Constructies	
Toelichting : Bijgebouwen, zoals een tuinhuis kunnen in de achterliggende tuinstrook worden opgericht.	Voorschrift : Een bijgebouw kan worden opgericht achter de woning. Het bijgebouw mag niet ingeplant worden binnen de 2m van de kroonprojectie van de bomen, dit om schade aan de bomen te vermijden. De maximale oppervlakte voor een tuinhuis is 12 m ² . De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,25 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst. Een plat dak is verplicht. Bijgebouwen kunnen niet dezelfde functies opnemen als de hoofdgebouwen.

het gekoppeld optrekken van een bijgebouw tegen de perceelsgrens is mogelijk, mits akkoord van de aanpalende buur.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens.

Materiaal	
Toelichting :	Voorschrift :
Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwvrije zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten.	In de voortuinen gemetste muurtjes (max. 0,6m hoog), levende hagen. In de zij- en achterkavelgrenzen levende hagen met paal en draadafsluiting, eventueel met grondplaat, maximum 2 m hoog. Op de grenslijn tussen de kavels 4A & 4B is tot 3 m achter het hoofdgebouw, een gemetste muur toegelaten met een maximum hoogte van 2 m. Prefab houten of betonnen panelen worden niet als tuinmuur beschouwd en worden niet toegelaten.

In de voortuinen bestaat de perceelsgrens uit levende hagen. De bestaande gemengde haag in de voortuin moet maximaal behouden blijven. Per perceel mag er maximaal 1 onderbreking gecreëerd worden in functie van de toegang tot het perceel.

1.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzones.

Andere voorschriften voor de tuinzones	
Toelichting :	Voorschrift :
Reliëfwijzigingen: Het gaat om een tamelijk vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Opslag van goederen: Dit hoeft geen toelichting.	Reliëfwijzigingen: Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor waterpartijen tot op 1m van de perceelsgrenzen. Opslag van goederen: Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. Schotelantennen zijn niet toegelaten. Permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans, ... is verboden.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073172

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)
BV_TI_BNTV.pdf	PQzAaX3jb0eZo2RBdX3tVQ==
BV_L_BNTV.pdf	t0noGVCKPPVK9WaZRHYZPg==
BV_DVP 1_N.pdf	Chn1OGd4MKy5cFlaXEOhBQ==
BV_DVP 1_B.pdf	3YdK0JBBCBe5NDT8rSHIKg==
BA_TE ROOIEN_TI_BNTV_VERSION22072025.pdf	ITkMB6YhD3eHkSF/dOFy4A==
BA_TE ROOIEN_P_N_VERSION09122025.pdf	IPB6HTn4fsPZB68Nwg7+xw==
BA_TE ROOIEN_L_BNTV_VERSION09122025.pdf	olKopdrnUYsN06Uc4Q8dAA==
BA_TE ROOIEN_I_N_VERSION09122025.pdf	7NHP1v2djbbw+iQ69boLg==
BA_TE ROOIEN_I_B_VERSION09122025.pdf	fwPVgqY/POsEM/DnVTiWVQ==
B28_BV_L_N_1545 legende nieuwe toestand.pdf	k0PULcjMA1u6Nv2XmtvSdg==
B28_BV_DVP2_N_1545 plan verkevelingswijziging.pdf	uu+FBPj82UkeuvPKt/5FFQ==
B28_BV_DVP1_B_1545 plan bestaande toestand.pdf	Ve02GgMpbcp6gev2fSN3bQ==
BA_TE ROOIEN_P_B_VERSION09122025.pdf	VGiDcPHsfTCZj1AMZL5KLQ==