



2025_CBS_11443 OMV_2025106369 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Halewijnstationstraat, 9031 Gent - 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kurt Schmitt met als contactadres Bogaertstraat 28, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2025106369) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 september 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Halewijnstationstraat 33, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 262A, 264B, 267V en 268Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 september 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 december 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De verkavelingsaanvraag situeert zich op de hoek van de Halewijnstationstraat en de Halewijnstraat in Drongen, in een landelijke omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen en enkele hoeves langs de Halewijnstationstraat.

De voorliggende aanvraag omvat het opdelen van een perceel van ongeveer 3.695 m² in vier loten voor halfopen eengezinswoningen. De loten variëren in oppervlakte van circa 600 m² tot 701 m² en liggen in een gebied dat volgens het gewestplan is bestemd als woongebied met landelijk karakter. Delen van de kavels die in agrarisch gebied liggen, worden uitgesloten van de verkaveling en via kadastrale splitsing verdeeld; deze zijn niet bedoeld voor woningbouw. Aan de noordzijde van het perceel is een erfdiensbaarsstrook van 5m breed aanwezig langs een waterloop.

Op het perceel staat momenteel een hoevewoning met schuur, die in functie van deze nieuwe verkaveling volledig wordt gesloopt.

De bouwzones voor 2 noordelijkste loten (loten 1 en 2) liggen op ongeveer 20,4 m van de rooilijn, die van 2 zuidelijkste loten (loten 3 en 4) op circa 12,6 m. Elke woning krijgt een bouwzone van 15 m diep en een breedte die varieert van 8 tot 9,09 m. Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee, aangevuld met een zolder en kelder. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m.

De dakvorm is volgens de verkavelingsvoorschriften vrij te kiezen, waarbij de eerste koppelwoning bepalend is voor de aanpalende woning. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5 m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken tot de bovenkant van de kroonlijst. Gelijkvloerse delen die dieper zijn dan de verdieping worden afgewerkt met een plat dak van maximaal 3,50 m hoog. Dakkapellen en dakuitbouwen zijn expliciet toegestaan onder de volgende voorwaarden: ze moeten minstens 0,80 m van de dakrand verwijderd zijn, ondergeschikt blijven aan het dakvlak en lager zijn dan de nok van het hoofdvolume. Dakterrassen worden expliciet niet toegelaten.

Voor de zowel de zijtuinstrook en de achtertuinstrook wordt er geen bovengrens qua verharde oppervlakte opgelegd. In de voortuinstrook wordt deze beperkt tot 'de strikt noodzakelijke toegangen', al wordt ook melding gedaan dat hier een terras mag ingericht worden.

In de voortuinstrook en in de zijtuinstrook mogen geen constructies worden opgericht, terwijl in de achtertuinstrook wel bijgebouwen mogelijk zijn, mits ze minstens 1 m van de perceelsgrens staan (of op de perceelsgrens met toestemming van de buur), een maximale oppervlakte van 40 m² hebben, niet hoger zijn dan 3,5 m en voorzien zijn van een plat dak.

De ontsluiting tot loten 1 en 2 gebeurt via de Halewijnstationstraat, die tot een gedeelde oprit wordt ingericht. Loten 3 en 4 krijgen een gedeelde toegang via de Halewijnstraat. Voor beide toegangen moet een bestaande gracht worden overwelfd op twee plaatsen, telkens over een lengte van 7m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen of weigeringen zijn bekend:

- Op 16/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1991/10043)
- Op 03/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 4 loten halfopen bebouwing. (OMV_2024145138 met intern nr. 2024 DR 556/00/W).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 1 oktober 2025 onder ref. 500011778: *in bijlage op het omgevingsloket ter kennisgeving Gent en de offerte.*

Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. JMS 634881:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 oktober 2025 onder ref. 25177062:

Netuitbreiding nodig:

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

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

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend

en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

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

Watering Oude Kale en Meirebeek

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 21 oktober 2025:

Er werd op lot 1 rekening gehouden met de 5 meter erfdienstbaarheid. Ter info werd een brochure 'Wonen langs onbevaarbare waterlopen' toegevoegd.

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 oktober 2025 onder ref. VK-25-033: 2de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De 4 nieuwe loten (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Halewijnstationstraat – Halewijnstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Op dit ogenblik is er een rioleringsproject in uitvoering waarbij voor elk van de 4 loten een wachtaansluiting voorzien werd. Voor meer inlichtingen betreffende het rioleringsproject kan contact opgenomen worden met projectleider Marijke De Roock (Marijke.DeRoock@farys.be).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt gedeeltelijk woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De 4 loten gericht op woningbouw zijn gelegen in de woongebieden met landelijk karakter. Er worden 4 loten, gelegen in agrarisch gebied, uitgesloten van de verkaveling.

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

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

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden..

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek.

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 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.

Verhardingen zoveel mogelijk beperken.

Door de oprichting van constructies en de aanleg van verhardingen zal de infiltratie van hemelwater verminderen. Om deze negatieve impact te beperken, moeten volgende randvoorwaarden worden gerespecteerd:

In de aanvraag wordt de beperking van de verhardingen onvoldoende concreet opgenomen bij de voorschriften. Daarom worden onderstaande **voorwaarden** opgenomen:

- Voortuin
 - Geen terras toegestaan (dit is bovendien moeilijk te realiseren gezien de vereiste afstand tot de kroonprojectie van de bestaande bomen).
 - Oprit en toegang naar de voordeur moeten gecombineerd worden (geen afzonderlijk pad vanaf de rooilijn).
 - De oprit is in te richten als karrenspoor. Bij het ontbreken van een inpandige garage is er maximaal 1 autostaanplaats in de voortuin toegestaan.
- Zijtuin
 - Maximaal één pad van 1 m breed.
- Achtertuin
 - Enkel één terras toegestaan, palend aan de woning, met een maximale oppervlakte van 30 m².

- 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. Bijkomende voorwaarde wordt toegevoegd:

- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen *op een waterdoorlatende fundering*. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen).

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het

algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding).

Bemaling

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De bestaande erfdienstbaarheidsstrook naast een waterloop blijft behouden. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd, zie advies waterbeheerder.

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

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 moet worden geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er mag niet geloosd op oppervlaktewater. Dit is opgenomen als **voorwaarde**.

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

Bij de bouwzones werd rekening gehouden met het behoud van 2 waardevolle hoogstammige bomen.

Volgende **voorwaarden** zijn opgenomen om deze bomen te beschermen:

- Tijdens de sloop van het bestaande pand en het bouwen van de nieuwe woningen dienen de 2 bomen beschermd te worden met 2m hoog hekwerk op een afstand van tenminste 2m van de kroonprojectie van de bomen.
- De oprit in de voortuin moet zoveel mogelijk buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden aangelegd. Hiervoor dient de meest zuidelijke overwelling van de gracht iets zuidelijker te worden verschoven, in lijn met de stam van de boom. Vervolgens moeten de opritten rond de boom worden geleid, zoals aangeduid op het plan.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets, mits toepassing van de bovengenoemde voorwaarden, 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 7 oktober 2025 tot en met 5 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkaveling betreft het opdelen van een perceel in 4 loten voor halfopen woningen na de sloop van een hoevecomplex.

Sloop landbouwbedrijfsgebouwen

Er is geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande bebouwing. Deze bezit geen erfgoedwaarde.

Verkavelingsplan

Het principe om het perceel te verkavelen in vier loten voor halfopen eengezinswoningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord. In de directe omgeving komen zowel gesloten, halfopen als vrijstaande woningen voor, waardoor de gekozen typologie aansluit bij het bestaande bebouwingspatroon. We berekenen bijgevolg ook de woondichtheid enkel op het deel van het perceel gelegen in woongebied (gemeten van het midden van de straat - ca. 2.595

m²). Met een densiteit van ca. 15 woningen per hectare wordt met deze verkaveling een gewenste dichtheid voor het buitengebied gerealiseerd. Alle woningen beschikken over een voldoende ruime tuin, wat bijdraagt aan het behoud van het landelijke karakter.

Bouwzones voor de woning

De bouwzones zijn afgestemd op de aanwezigheid van twee waardevolle bomen (een notelaar en een kers), die beeldbepalend zijn voor de omgeving. Door de aangepaste inplanting, met bouwzones op ca. 20,4 m van de rooilijn voor loten 1 en 2 en op ca. 12,6 m voor loten 3 en 4, kunnen deze bomen behouden blijven. Dit is een belangrijke meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. Tijdens de bouwfase is wel een **bijzondere voorwaarde** opgenomen om de bomen te beschermen.

De voorgestelde bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping is gebruikelijk en in deze context ruimtelijk aanvaardbaar. De bouwhoogte, beperkt tot maximaal twee bouwlagen, aangevuld met zolder onder een hellend dak en kelder, en een kroonlijsthoogte van 6,5 m, sluit aan bij de landelijke omgeving. De toelating van dakkapellen zorgt ervoor dat de dakvolumes maximaal benut kunnen worden, met een beperkte ruimtelijke impact.

Andere constructies

Het behoud van onbebouwde zijtuinstroken is positief, omdat dit doorzichten en ruimtelijke openheid garandeert. Om het landelijke karakter verder te vrijwaren, wordt aanbevolen om in de achtertuinstrook geen constructies toe te laten die de zichtlijn vanuit de zijtuinstrook doorbreken. Bergfuncties moeten zoveel mogelijk binnen de woning worden voorzien, aangezien bijgebouwen in de tuinzone leiden tot versnippering van de open ruimte.

De huidige toelating voor bijgebouwen tot 40 m² wordt in deze context als te impactvol beschouwd, zowel qua totale ruimte-inname ($4 \times 40 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2$) als voor het behoud van een samenhangende open ruimte. In deze landelijke omgeving is het cruciaal om deze open ruimte te bewaren en versnippering te vermijden. Daarom wordt maximaal één tuinhuis van 12 m² toegestaan. Dit tuinhuis moet gekoppeld worden aan de aanpalende buur en mag niet in het verlengde van de zijtuinstrook worden geplaatst. Deze bepaling is opgenomen als **voorwaarde**.

Verharding

Voor zowel de zij- als achtertuinstrook wordt geen expliciete bovengrens voor de oppervlakte toegestane verharding opgenomen in de voorschriften. Omdat de oprichting van constructies en de aanleg van verhardingen de infiltratie van hemelwater verminderen, is het belangrijk om deze impact te beperken. In de aanvraag zijn hierover onvoldoende concrete voorschriften opgenomen, daarom worden volgende **voorwaarden** vastgelegd.

- In de voortuin zijn terrassen niet toegestaan. Hoewel de voorschriften vermelden dat verharding voor toegangen en terrassen is toegestaan, is dit in de praktijk enkel mogelijk bij lot 1. Om uniformiteit, samenhang van de groene ruimte en beperking van verharding te waarborgen, wordt terrasaanleg in de voortuin uitgesloten. De oprit en toegang naar de voordeur moeten gecombineerd worden, zodat er geen afzonderlijk pad vanaf de rooilijn ontstaat. De oprit moet worden ingericht als karrenspoor. Indien er geen inpandige garage is voorzien, mag er maximaal één autostaanplaats in de voortuin worden aangelegd.
- In de zijtuin is maximaal 1 pad van 1 m breed toegestaan.

- In de achtertuin mag enkel 1 terras worden aangelegd, palend aan de woning, met een maximale oppervlakte van 30 m².

Ontsluiting en parkeren

Wat parkeren betreft, zijn er geen specifieke voorschriften opgenomen. De woningen bieden voldoende ruimte voor een inpandige garage indien gewenst. Carports in de voortuin of zijtuin zijn niet toegestaan. Per woning is maximaal één parkeerplaats in de voortuin toegelaten. De aanleg van opritten gebeurt pas bij de individuele bebouwing en wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunning voor de woning.

De ontsluiting via gedeelde toegangen langs de Halewijnstationstraat voor loten 1 en 2 wordt positief beoordeeld. De keuze voor een gekoppelde ontsluiting beperkt het aantal opritten en uitrijpunten, wat de verkeersveiligheid ten goede komt en versnippering van het straatbeeld voorkomt.

Een aandachtspunt betreft de zuidelijke overwelving van de gracht in functie van de gekoppelde ontsluiting van lot 3 en 4, die zich vlak voor een bestaande boom situeert. De opritten moeten zoveel mogelijk buiten de kroonprojectie van deze boom worden ingericht. Daarom wordt als voorwaarde opgenomen dat de gekoppelde oprit voor deze loten moet worden opgesplitst, zodat voldoende afstand tot de boom kan worden gegarandeerd.

Concreet moet de oprit voor lot 3 buiten de zone van de gracht worden voorzien, meer tegen de linker perceelsgrens. De ontsluiting voor lot 4 kan wel via een overwelving van de gracht verlopen, maar dient iets zuidelijker te worden ingeplant, zodat ook daar meer afstand tot de bestaande boom wordt gehouden. Deze bepalingen worden opgenomen als **voorwaarde**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig: mits toepassing van de genoemde bijzondere voorwaarden is de voorgestelde verkaveling in overeenstemming met de juridische context en de goede ruimtelijke ordening.

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_2025106369_Verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025106369 Plannenset bijlage.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan Kurt Schmitt gelegen te Halewijnstationstraat 33, 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Verkavelingsvoorschriften

De volgende verkavelingsvoorschriften worden geschrapt, vervangen en/of aangevuld

Dakkapellen en dakuitbouwen

Het volgende voorschrift wordt geschrapt: *'Steeds min. 0,80 m afstand houden ten opzichte van weerszijde van de dakdoorbrekingen.'*

Materiaalgebruik

Het voorschrift *'Materialen zijn vrij te kiezen. Echter enkel gebruik van volwaardige duurzame materialen. Hevige kleuren zijn niet toegestaan'* wordt aangevuld met *'Om een harmonieus geheel te waarborgen, moeten de gekozen materialen en kleuren onderling op elkaar afgestemd worden, zodat er een samenhangend straatbeeld ontstaat. Felle of storende kleuren die afbreuk doen aan deze samenhang zijn niet toegestaan.'*

Verharding in de voortuinstrook

Uit het voorschrift *'Voorzieningen voor tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg'* wordt terras geschrapt. De aanleg van een terras in de voortuin is niet toegelaten.

Het voorschrift *'De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot maximaal één oprit van 3 m breed per lot en de toegang naar de woning.'* wordt aangevuld met *'De oprit moet worden ingericht als een karrenspoor'*.

Het voorschrift *'Enkel strikt noodzakelijke toegangen (voor deur, garage, carport, autostaanplaats) i.f.v. het vrijstellingenbesluit.'* wordt gewijzigd naar *'Enkel strikt noodzakelijke toegangen (voor deur, garage, autostaanplaats zijn toegestaan. De oprit en toegang naar de voor deur moeten gecombineerd worden, zodat er geen afzonderlijk pad vanaf de rooilijn ontstaat.'* Dit voorschrift wordt verder aangevuld met: *'Indien er geen inpandige garage is voorzien, mag er maximaal één autostaanplaats in de voortuin worden aangelegd.'* en *'de verhardingen moeten zo veel mogelijk buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden voorzien'*.

Verharding in de zijtuinstrook

Het voorschrift *'Voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden'* wordt vervangen door *'Er mag enkel een tuinpad met een breedte van maximaal 1m worden aangelegd. Het overige deel van de zijtuinstrook wordt groen ingericht'*.

Verharding in de achtertuintrook

Uit het voorschrift *'Voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.'* wordt het voorzien van tuinpaden weggelaten. Aan dit voorschrift wordt nog toegevoegd dat het terras moet gekoppeld worden aan de woning en maximaal een oppervlakte van 30 m² mag hebben.

Vrijstaand bijgebouw in de achtertuintrook

De inplanting van het bijgebouw mag niet plaatsvinden in het verlengde van de zijtuinstrook om een doorzicht naar het achterliggende gebied te vrijwaren. De inplanting van een vrijstaand bijgebouw kan enkel langs de perceelsgrens die gedeeld wordt door beide loten: hetzij op 1 m afstand van de perceelsgrens, hetzij tegen de perceelsgrens, mits goedkeuring van de aanpaler.

De oppervlakte van deze constructie wordt beperkt van maximaal 40 m² naar 12 m² per perceel.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Het volgende voorschrift wordt gewijzigd:

"Toegelaten:

- *Levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximumhoogte van 2 meter.*
- *Kwaliteitsvolle, esthetische afsluitingen met een hoogte van maximum 2 meter"*

Het nieuwe voorschrift luidt als volgt:

"De perceelsafscheiding moet overal bestaan uit levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximumhoogte van 2 meter in de achtertuin en maximaal 1m aan de straatzijde. Enkel ter hoogte van de eerste 3 meter achter de woning is ook een esthetisch verantwoorde tuinmuur toegestaan tussen de terrassen van de gekoppelde woningen."

Het volgende voorschrift wordt geschrapt: *"Maximale hoogte van afsluitingen beperkt tot 2 meter boven het maaiveld. Eerste 2 meter aan de straat dienen lager te worden uitgevoerd, met een maximale hoogte van 1,25 m dit om een veilige toegang tot het openbaar domein te verzekeren"*.

Deze informatie zit immers al vervat in het voorgaande voorschrift.

Voorwaarden uit externe adviezen

De voorwaarden uit het advies van Farys afgeleverd op 20 oktober 2025 onder ref. VK-25-033 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden uit het advies van Watering Oude Kale en Meirebeek, afgeleverd op 21 oktober 2025, moeten strikt nageleefd worden.

Bescherming bomen

Tijdens de sloop en de werkzaamheden dienen de 2 bomen beschermd te worden met 2m hoog hekwerk op een afstand van tenminste 2 m van de kroonprojectie van de bomen.

Opritten

De verharding van de opritten moet op voldoende afstand van de bomen worden aangelegd. Daarom zal voor lot 3 en lot 4 worden de oprit opgesplitst moeten worden in twee afzonderlijke opritten. De oprit van lot 3 wordt daarbij gesitueerd naast de bestaande gracht, aan de linkerzijde van het perceel (zie aanduidingen op het grondplan), zodat de gracht maximaal behouden blijft.

Openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg. De aanleg van de (eventuele) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

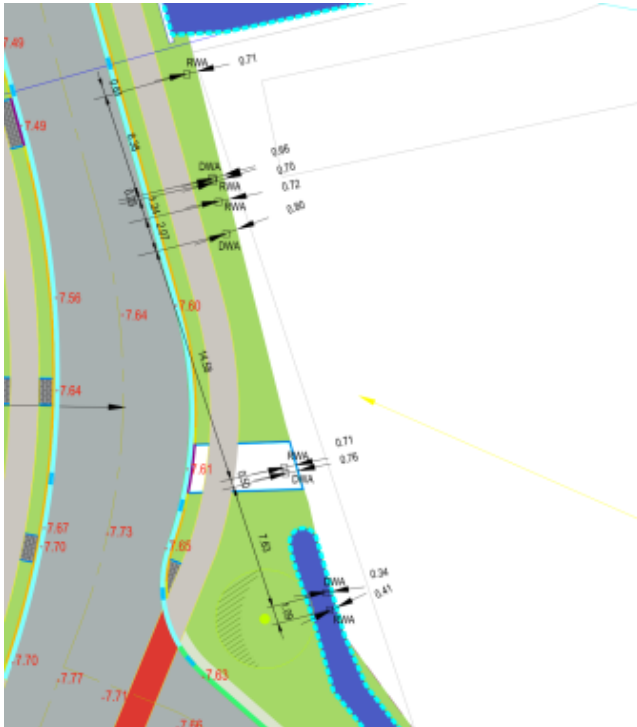
De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden, **de opritten van lot 1 en 2 zijn te koppelen**. De oprit van lot 3 dient zich naast de bestaande gracht te situeren, aan de linkerzijde van het perceel.

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.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woningen dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- **De huisaansluitingen werden reeds voorzien bij de wegenwerken in de Halewijnstationstraat, deze zijn verplicht te behouden en te hergebruiken.**



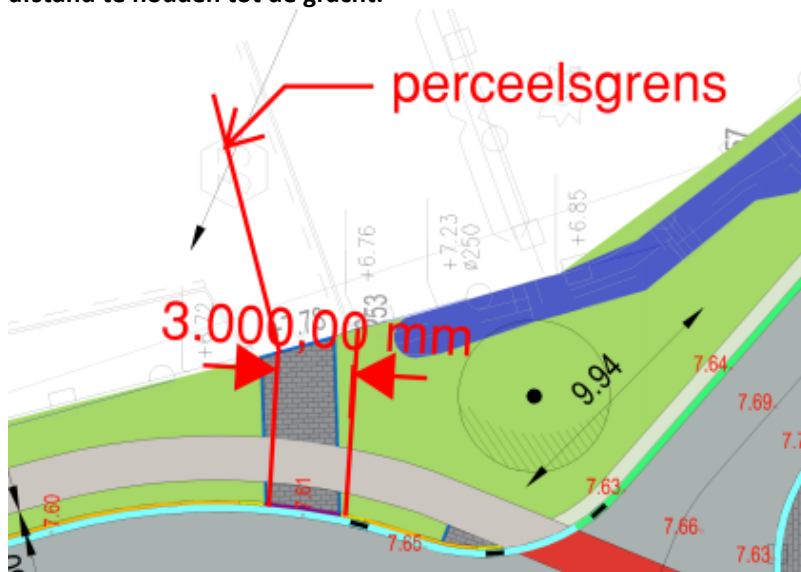
Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg duikers

Voor loten 1 en 2 is in huidige toestand geen gracht meer voorzien.

Voor lot 3 is de bestaande oprit aan te passen (zie afbeelding), deze dient ook minstens 1m afstand te houden tot de gracht.



Er dient 1 duiker voorzien te worden voor lot 4. Deze duiker dient gebouwd te worden door - en op kosten van- de verkavelaar.

De aanleg van de gekoppelde oprit voor loten 1 en 2 en de aanpassing van de bestaande, centrale oprit zijn mee op te nemen in het technisch dossier.

Bijzondere voorwaarden in relatie tot de bouw van de duiker(s) (zie ook typetekeningen onderaan):

1. De duiker voor lot 4 wordt gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van **max (3m oprit + 2m=) 5 meter, exclusief kopmuren.**
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen onverlet laat. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent stelt 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 kan 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).

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.

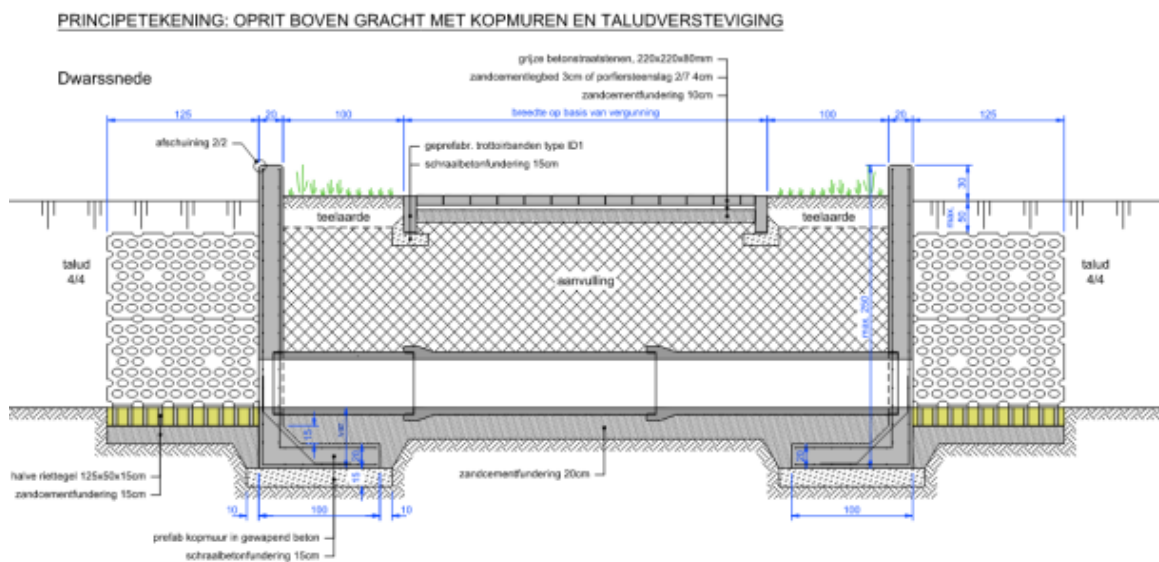
De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

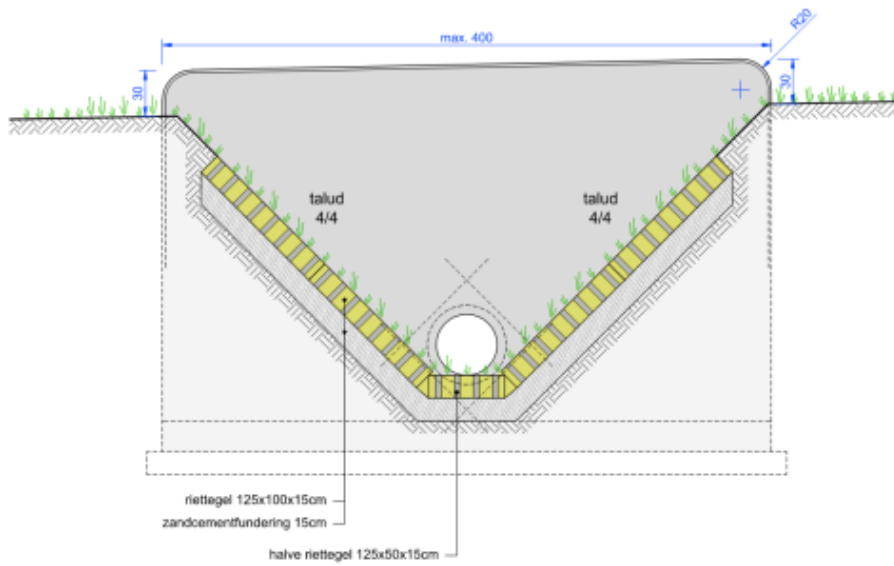
CONTACTGEGEVENS

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

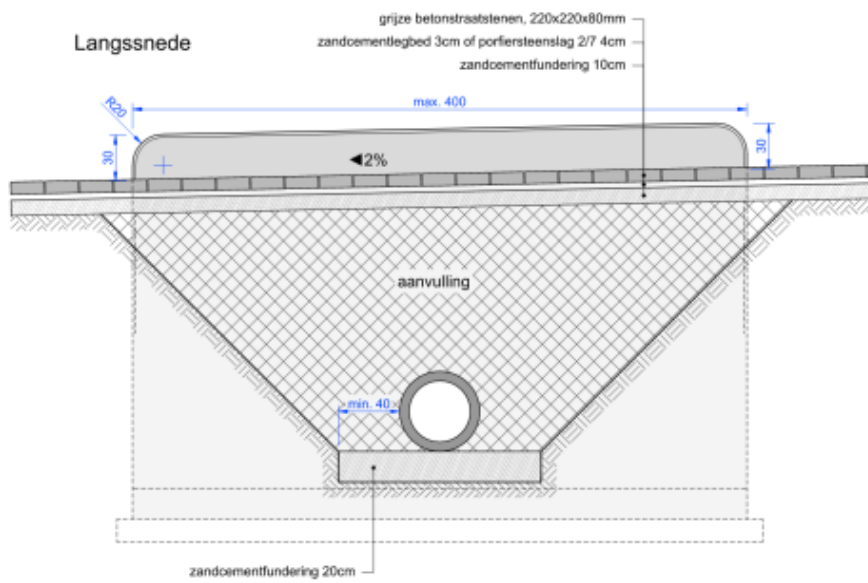
Informatie Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/onze-diensten-en-platformen/basiskaart-vlaanderen-grb/actualisatie-via-as-builtplannen>

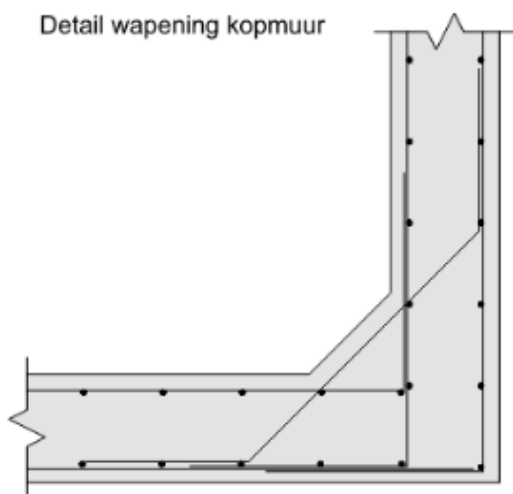


Zijaanzicht



Langssnede





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:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024024009**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor 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 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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het perceel is gelegen langs een gracht in het beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek, het advies hiervan dient gevraagd en gevolgd te worden.

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_11443 - OMV_2025106369 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Halewijnstationstraat, 9031 Gent - Vergunning

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan. De op te richten woningen hebben een maximale voorgevelbreedte zoals aangeduid op het plan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12m, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Het volume zal bepaald worden door de bouwdiepte, bouwbreedte, keuze daktypologie en keuze van de kroonlijsthoogte.
Opdat er op het vlak van architectuur meer diversiteit mogelijk zou zijn, kan het volume op de verdieping vrij ingepland worden op het gelijkvloers.	Het volume op de verdieping kan vrij ingepland worden op het gelijkvloerse

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor zowel platte als hellende bedaking. Bij de platte bedaking wordt een maximale hoogte van 6,5m voorzien (gezien de huidige isolatienormen). Zie ook topic 'kroonlijsthoogte'. Bij hellende daken zal dit afhangen van de gekozen hellingsgraad van het dak, deze ligt tussen de 0 en 45°.

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Kroonlijsthoogte is gelegen op maximum ca. 6,5m (hoogte gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst). Dit met het oog te kunnen voldoen aan de huidige isolatienormen.

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aantal bouwlagen: max. 2 + dakverdieping. Zonnepanelen zijn toegelaten.	De verkavelingsvoorschriften voorzien erin een zo vrij als mogelijk ontwerp mogelijk te maken, zowel platte daken als hellende daken zijn mogelijk binnen de uitvoering ervan. De eerste vergunning van een koppelwoning zal bepalend zijn voor de volgende. DAKKAPELLEN en DAKUITBOUWEN: - Dakkapellen en/of dakuitbouwen zijn mogelijk. - Steeds min. 0,80m afstand houden ten opzichte van weerszijde van de dakdoorbrekingen. - Het is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak, nokhoogte is lager dan die van het hoofdvolume. Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping moet worden afgewerkt met een plat dak met een max. hoogte van 3,50 m (gezien de huidige isolatienormen).

Bij dakkapellen/dakuitbouwen aan de voorzijde van het dak wordt de breedte van het bijkomende volume beperkt tot maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woningen van het type gesloten en halfopen bebouwing.	Op de loten wordt gekozen voor een woningtypologie 'halfopen bebouwing', zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan.

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Zonnepanelen zijn toegelaten.	Materialen zijn vrij te kiezen. Echter enkel gebruik van waardevolle duurzame materialen. Hevige kleuren zijn niet toegestaan.

Om een harmonieus geheel te waarborgen, moeten de gekozen materialen en kleuren onderling op elkaar afgestemd worden, zodat er een samenhangend straatbeeld ontstaat. Felle of storende kleuren die afbreuk doen aan deze samenhang zijn niet toegestaan.

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting. Bouwwrije stroken: Dit hoeft geen verdere toelichting.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld met een max. bebouwbare oppervlakte. De voorbouwlijn staat aangeduid op het verkavelingsplan en ligt op diverse afstanden afhankelijk van de koppelwoning. Dit met het doel de bestaande bomen te behouden (voorwaarde bij vorige geweigerde vergunning). Bouwwrije stroken: De bouwwrije stroken werden aangeduid op het verkavelingsplan en zijn voldoende ruim (4m).

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot maximaal 2 + zolderverdieping.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Kelders kunnen worden voorzien.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Uitbouwen zijn mogelijk binnen de bouwzone.

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Dakterrassen kunnen niet worden voorzien binnen deze verkaveling.

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	- Kleine overkragingen aan voor- en achtergevel zijn mogelijk, mits deze binnen de bouwzone vallen.

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, meergezinswoningen zijn niet mogelijk. Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De parkeermogelijkheden in de straat zijn beperkt zodat functies met hoge bezoekersintensiteiten niet gewenst zijn. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen 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'. VLOERPEIL: Dit hoeft geen verdere toelichting.	HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Functies waarvan hoge bezoekersintensiteiten te verwachten zijn, worden uitgesloten. Er moet voor de nevenbestemming steeds voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, afhankelijk van de aard van de nevenbestemming. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. VLOERPEIL: Het aanzetpeil van de inkomdorpel is bepaald door de bestaande hoogte van de as van de voorliggende wegenis (Halewijnstationstraat) en ligt tussen de +0,3m en +0,5m ten opzichte van deze hoogte.

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.	VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot maximaal één oprit van 3 m breed per lot en de toegang naar de woning. De opritten dienen gekoppeld te worden. De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.
VERHARDINGEN IN VOORTUINSTROOK: Enkel strikt noodzakelijke toegangen (voordeur, garage, carport , autostaanplaats) i.f.v. het vrijstellingsbesluit. - Groene voortuin primeert altijd.	

De oprit en toegang naar de voordeur moeten gecombineerd worden, zodat er geen afzonderlijk pad vanaf de rooilijn ontstaat.

Indien er geen inpandige garage is voorzien, mag er één autostaanplaats in de voortuin worden aangelegd.

In de voortuin zijn terrassen niet toegestaan.

De oprit moet worden ingericht als een karrenspoor

De verhardingen moeten zo veel mogelijk buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden voorzien

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de voortuin kunnen geen constructies worden opgericht.

2.2. ZIJTUINSTROOK

Maximaal 1m breed

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.	VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de zijtuinstrook kunnen geen constructies worden opgericht.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

zwembaden worden
beschouwd als verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.	VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.

Het terras dient gekoppeld te worden aan de woning en heeft maximaal een oppervlakte van 30m².

2.3.B. GROENAAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
INPLANTING: Onder inrichtingselementen wordt er begrepen: tuinbergingen, zwembaden, poolhouses, garages, etc. Een constructie kan tegen de perceelsgrens gebouwd worden indien men een schriftelijk akkoord van de buur verkregen heeft. Indien in de bouwvrije zijdelingse strook een carport wordt gebouwd, kunnen in de tuinstrook nog constructies worden voorzien. In elk geval dient de maximale totale oppervlakte van 80m² te worden gerespecteerd. Zonnepalen zijn toegelaten.	INPLANTING: Op minstens 1m van de perceelsgrens. Of op de perceelsgrens mits goedkeuring van de aanpaler. ALGEMEEN BOUWVOLUME CONSTRUCTIES: cfr. vrijstellingsbesluit (max. 40m²). HOOGTES: - Plat dak: max. 3,50m DAKVORM: Platte bedaking

Langs de perceelsgrens
die gedeeld wordt door
beide loten

maximaal 12m² per
perceel

Het bijgebouw mag
niet in het verlengde
van de zijtuinstrook
worden ingeplant.

Op daken

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<u>Toegelaten:</u> - Levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximum hoogte van 2 meter. - Kwaliteitsvolle, esthetische afsluitingen met een hoogte van maximum 2 meter. <u>Niet toegelaten:</u> Betonplaten – enkel toegelaten als (steun)plaat onder de afsluiting (max. hoogte 50cm).

De perceelsafsluiting moet bestaan uit levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximum hoogte van 2 meter in de achtertuin en maximaal 1 meter aan de straatzijde. Enkel ter hoogte van de eerste 3 meter achter de woning is ook een esthetisch verantwoorde tuinmuur toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter.

tussen de terrassen van de twee gekoppelde woningen

~~2.4.B. UITVOERING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Maximale hoogte van afsluitingen beperkt tot 2 meter boven het maaiveld. Eerste 2 meter aan de straat dienen lager te worden uitgevoerd, met een maximale hoogte van 1,25m dit om een veilige toegang tot het openbaar domein te verzekeren.

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. RELIËFWIJZIGINGEN: Het terrein betreft een relatief vlak terrein. Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE: Private tuinen Vrijstaand tuingebouw zijn mogelijk. RELIËFWIJZIGINGEN: Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van het bouwrijp maken van de bouwzone zelf, niet in de achtertuinzone. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Afwatering verharding Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen <i>op een waterdoorlatende fundering</i>. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen). Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

enkel van toepassing bij vergunningsplichtige reliëfwijzigingen

Overzichtslijst vergunde plannen OMV_2025106369

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_L_N.pdf	9QX01KLJwJirn2fe3qs5dg==
VA_VP_B.pdf	RD5o0wtE5lf1aaWodtJwng==
VA_VP_N.pdf	UsLF5Baw5gjiXTv3bVLX/g==
VA_TP_B.pdf	6uol3Tlxo+/4LEYZ8j5RUQ==
VA_VP_B_sloop.pdf	vQMNYv7sxaKhK+cEZqsQsQ==

