



---

**2026\_CBS\_01169 OMV\_2025106408 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Mendonkdorp, 9042 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;  
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;  
Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2025106408) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 september 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Mendonkdorp zn, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie E nr. 547\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 november 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 januari 2026:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing op een perceel langs Mendonkdorp in Mendonk. Mendonkdorp vormt een woonlint in een agrarische omgeving in het noorden van Gent. De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing.. Op vandaag kent het perceel een landbouwgebruik, het is niet bebouwd. Het te verkavelen perceel heeft een totale oppervlakte van 1723 m<sup>2</sup>.

Het terrein wordt opgedeeld in 2 loten voor open bebouwing. Lot 1 is ca. 808 m<sup>2</sup> groot, lot 2 is ca. 915 m<sup>2</sup> groot. De bouwzones starten op 7,6 m afstand van de rooilijn. De afstanden tot de zijdelingse kavelgrenzen bedraagt steeds 4 m. De bouwzones zijn 15 m diep op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. 75 % van de bouwzone mag bebouwd worden. Er worden 2 bouwlagen en een dak (hellend of plat dak) toegelaten. De voorschriften geven aan dat er in de zijtuin en in de achtertuin geen constructies mogen opgetrokken worden.

### 2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen gekend voor dit perceel.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 8 december 2025 onder ref. VK-25-1192:

#### *Drinkwater*

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.*

*De 2 loten (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in Mendonkdorp.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

#### *Riolering*

##### Algemeen

*Op basis van het definitief zoneringsplan van Stad Gent ligt de verkaveling heden in het collectief te optimaliseren buitengebied.*

*In de zone van de geplande verkaveling is echter inmiddels een rioleringsproject in uitvoering waarbij een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Voor meer informatie omtrent dit rioleringsproject kan contact opgenomen worden met projectleider Sofie De Vreese ([sofie.Devreese@farys.be](mailto:sofie.Devreese@farys.be)).*

##### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze*

website [www.farys.be/bijzonder-watervkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-watervkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10/02/2023, in voege vanaf 1 januari 2024, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE= Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- \* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- \* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- \* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- \* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- \* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

#### Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 bestaand lot in 2 nieuwe loten. In de straat ligt inmiddels een nieuw gescheiden stelsel.

Voor elk van deze 2 nieuwe loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.

Tijdens de uitvoering van een recent rioleringsproject werden reeds 2 wachtaansluitingen tot aan de rooilijn voor elk van de 2 nieuwe loten voorzien.

Het is noodzakelijk een aanvraag in te dienen om zodoende aan de aansluitingsvergoeding te voldoen in kader van de last uit de vergunning inzake rioolaansluitingen.

De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via [www.Waterinfo.be](http://www.Waterinfo.be). De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

#### Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Voorwaarden:

- \* Voor beide nieuwe loten (LOT 1 en LOT 2) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.
- \* Voor zowel LOT 1 als LOT 2 is tijdens een recent rioleringsproject reeds een wachtaansluiting voorzien.
- \* Om aan de last uit de vergunning te voldoen dient voor elk lot een aansluitingsvergoeding betaald te worden;

*\* De administratieve afhandeling voor beide nieuwe aansluitingen dient aangevraagd te worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*

*\* De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

#### Opmerking omgevingsambtenaar

De huisaansluitingen werden reeds voorzien tijdens recente rioleringswerken. Deze huisaansluitingen dienen dus niet meer door de verkavelaar uitgevoerd te worden en moeten niet meer als last worden opgelegd.

De verkavelaar dient echter wel in te staan voor wat de aansluitingsvergoeding betreft. Dit betreft evenwel een loutere administratieve afhandeling, dit wordt niet als een last beschouwd en kan evenmin als last worden opgelegd.

In deze aanvraag worden er zodoende geen lasten opgelegd. Bijgevolg is er dan ook geen verkoopbaarheidsattest af te leveren.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 november 2025 onder ref. 5000114749:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA 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](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

- **Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 25 november 2025:

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.*

*In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

*Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak).*

- **Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 november 2025 onder ref. 25214943:

*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 apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Wyre 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>

- Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 5 november 2025. Op 20 januari 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met landelijk karakter 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.*

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

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 zoverre kan worden nagegaan voor een verkavelingsaanvraag 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.

#### **4.5. Archeologie**

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op **27-10-2025** met referentienummer 34668 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.
- Ingeval de woning wordt aangewend voor een economische activiteit, mag er maximaal 1 extra parkeerplaats worden aangelegd in de voortuin.

Voor de achtertuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- Een vijver/ zwembad wordt aanzien als niet-overdekte constructie zoals verhardingen. Bijgevolg zal de oppervlakte niet-overdekte constructies worden beperkt tot max. 80 m<sup>2</sup> in de achtertuinzone.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (artikel 3.2) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

#### Bemaling

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

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

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

#### **Overstromingen**

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **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**

Er is geen waardevol groen aanwezig. Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 november 2025 tot en met 12 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 2 loten voor halfopen bebouwing is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving komen zowel vrijstaande als halfopen eengezinswoningen voor, de nieuwe verkaveling past zich in binnen het straatbeeld. De densiteit sluit aan bij de gewenste densiteit van ca. 15 woningen per hectare in Buitengebied. We wensen in Mendonk niet te verdichten maar te vernieuwen met een lage dynamiek.

In buitengebied streven we naar het maximaal vrijwaren van het open landschap. In plaats van één bouwlaag met grote footprint, streven we naar gestapeld bouwen met een kleine footprint.



De verkaveling voorziet een bouwzone van 15 m op 15 m wat kan resulteren in een footprint van 225 m<sup>2</sup>, wat groter is dan gebruikelijk. De voorschriften beperken evenwel dat deze bouwzone maar voor maximaal 75 % mag bebouwd worden, wat resulteert in een voldoende compacte footprint. Er wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften nog toegevoegd dat de woning minstens (deels) twee bouwlagen hoog moet zijn, een volledig gelijkvloerse woning is niet meer van deze tijd en getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik.

De ontworpen bouwbreedte in combinatie met de gelijkvloerse bouwdiepte van 15 m laat toe een voldoende ruime woning op te richten. De bouwlijn die een voortuinstrook van 7,6 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Enkel indien in de woning een nevenfunctie wordt ingericht, kan er maximaal 1 bijkomende autostaanplaats worden voorzien in de voortuin. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

De voorschriften houden rekening met het naastgelegen open landschap. Zo worden er in zijtuinstrook en in de achtertuintrook geen constructies toegelaten. Bijgebouwen met bergfuncties (stockage tuinmateriaal, autobergplaats...) dienen in het hoofdvolume opgenomen te worden. De bouwzones zijn voldoende breed om eventueel een inpandige garage te voorzien. Zo wordt een doorzicht naar het achterliggende open landschap gevrijwaard en wordt het open karakter van dit landelijke gebied gerespecteerd. Er wordt aan de voorschriften van de verkaveling toegevoegd dat het aandeel verharding in de achtertuin (terras, tuinpaden, zwembad) beperkt moet worden tot 80 m<sup>2</sup> en dat deze verhardingen minstens 5 m afstand moeten houden van het agrarische gebied.

Deze strook van 5 m breed moet worden aangeplant met inheems opgaand groen. Deze zone wordt aangegeven op het verkavelingsplan als zone non-aedificandi. Door het aanleggen van een bufferstrook wordt namelijk de indruk gecreëerd dat de open ruimte niet stopt bij de bebouwing maar doorloopt. Deze ingreep draagt een belangrijke landschappelijke meerwaarde in zich daar hiermee een groene overgang kan worden gerealiseerd naar het open landschap toe.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften, kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkaveling wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

## CONCLUSIE

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2025106408\_verkavelingsvoorschriften\_Mendonkdorp zn.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2025106408\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv gelegen te Mendonkdorp zn, 9042 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:**

### **Externe adviezen**

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 13 november 2025, met kenmerk 5000114749) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 25 november 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 8 december 2025 met kenmerk VK-25-1192) moeten strikt nageleefd worden.

### **Verkavelingsvoorschriften**

*De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld met:*

### **Gebouwen – aantal bouwlagen**

De woning moet minstens (deels) twee bouwlagen hoog zijn.

#### Voortuinstrook – verharding

- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.
- Ingeval de woning wordt aangewend voor een economische activiteit, mag er maximaal 1 extra parkeerplaats worden aangelegd in de voortuin.

#### Achtertuintrook - verharding

- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- De oppervlakte niet-overdekte constructies (terras, tuinpaden, zwembad) worden beperkt tot max. 80 m<sup>2</sup> in de achtertuinzone.
- Verhardingen moeten minstens 5 m afstand moeten houden van het agrarische gebied. Deze strook van 5 m breed moet worden aangeplant met inheems opgaand groen. Deze zone wordt aangegeven op het verkavelingsplan als zone non-aedificandi.

#### Afsluitingen op de perceelsgrens – materiaal

Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit een levende haag.

#### Openbaar domein

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

De aanleg van de eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing in pandige garages voorzien worden. I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden.

#### Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- **De bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.**

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### **Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

[wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

### **Belangrijke bepalingen**

**Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 102. – 103. § 1.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

**§ 2.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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.

2026\_CBS\_01169 - OMV\_2025106408 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Mendonkdorp, 9042 Gent - Vergunning

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Loten 1-2 (halfopen bebouwing)

#### Gebouwen

| Toelichting                                                                                                                                                                                                   | Voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| De maximale bouwdieptes vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.<br>Gelet de ruime bouwzones wordt een beperking opgelegd, zijnde dat maximaal 75% van de bouwzone kan bebouwd worden.             | <b>Oppervlakte</b><br><br>Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, behoudens andere aanduidingen op het plan.<br>Binnen de aangeduide bouwzone mag maximaal 75% bebouwd worden.                                                                                                                                                                                                                            |
| De maximale bematingen van de kroonlijst vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.                                                                                                                  | <b>Kroonlijsthoogte</b><br><br>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.40m bij twee bouwlagen en uitvoering met plat dak.<br>Indien met twee bouwlagen en hellend dak gewerkt wordt bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.20m.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zowel een hellend als plat dak worden toegelaten.<br>De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.                                                                                           | <b>Dakuitvoering</b><br><br>Volgende daktypes zijn toegelaten: het hellend dak en het platte dak.<br>De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°.<br>De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen.<br>Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten.<br>Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten.<br>De eerstvergunde woning binnen een bouwblok is bepalend voor het type dak van de andere woningen binnen hetzelfde bouwblok. |
| Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt. De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.                                                                                  | <b>Materiaalgebruik</b><br><br>Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden.<br>Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.<br>De materialen moeten eveneens in harmonie zijn met deze van de eerstbouwende binnen een bouwblok.                                                                 |
| De diepte van de voorbouwlijn is ingegeven door deze van de woningen op de aanpalende percelen.<br>De breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit het landelijke karakter van de omgeving. | <b>Inplanting</b><br><br>De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij.<br>De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 7,6m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast.<br>De woning wordt aan één zijde ingeplant op de perceelsgrens.                                                                                                                                                            |



# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

De woning moet  
minstens (deels) twee  
bouwlagen hoog zijn.

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                            | De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 4m, behoudens andere aanduidingen op het plan.                                                                                                                                                                                                                       |
| Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.                                                                                                              | <b>Aantal bouwlagen</b><br><br>De gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht, is eveneens mogelijk.<br>Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0.35m, gemeten boven het peil van de as van de voorliggende wegenis. |
| Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.<br><br>Gelet de ruime bouwzones en het landelijke karakter dienen garages verplicht inpandig voorzien te worden. | <b>Andere voorschriften</b><br><br>Een deel van de woning (max. 25% van de vloeroppervlakte) kan gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep, diensten of handelsactiviteit.<br><br>Garages dienen verplicht inpandig voorzien te worden.                                                                        |

## Voortuinstrook

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen. | <b>Verharding</b><br><br>Opritten naar de woningen zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m. Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Opritten moeten, indien mogelijk, gekoppeld worden. Ingeval de woning ook aangewend wordt voor een economische activiteit, <del>mogen er extra</del> mag er maximaal 1 extra parkeerplaatsen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. |
| De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden.                                               | <b>Groenaanleg</b><br><br>De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.                   | <b>Constructies</b><br><br>Er worden geen constructies toegelaten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Alle verhardingen moeten gebeuren in  
waterdoorlatende materialen op een  
waterdoorlatende fundering.

## Zijdelingse strook

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Teneinde de hemelwaterinfiltratie optimaal te houden dienen verhardingen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. | <b>Verharding</b><br><br>Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. |
|                                                                                                                                                                                 | <b>Groenaanleg</b>                                                                                                                                                                     |

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

|                                                                                                                                               |                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.                                                                                   | Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant. |
| Gelet op de breedte van de zijdelingse stroken alsook om het landelijk karakter voldoende open te houden worden geen constructies toegelaten. | Constructies<br><br>Er worden geen constructies toegelaten in de bouwvrije strook.                                    |

Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De oppervlakte niet-overdekte constructies (terras, tuinpaden, zwembad) worden beperkt tot max. 80 m² in de achtertuinzone.

## Achtertuintrook

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functionele verhardingen zijn toegelaten. Omwille van maximale hemelwaterinfiltratie moet de verharding waterdoorlatend zijn of moeten er voldoende ruime onverharde zones zijn naast de verharding.                   | Verharding<br><br>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.                                                             |
| De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.                                                                                                                                                            | Groenaanleg<br><br>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.                                                                                                                                                                                               |
| Garages/carports en andere bijgebouwen in de achtertuin worden niet toegelaten. Op deze wijze wordt een voldoende ruime, onbebouwde tuin gegarandeerd. De aanleg van een zwembad of vijver dient wel mogelijk te zijn. | Constructies<br><br>Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Eventuele bijgebouwen dienen in het hoofdvolume opgenomen te worden. Vrijstaande bijgebouwen in de tuinzone zijn niet toegelaten. Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd worden. |

Verhardingen moeten minstens 5 m afstand moeten houden van het agrarische gebied. Deze strook van 5 m breed moet worden aangeplant met inheems opgaand groen. Deze zone wordt aangegeven op het verkavelingsplan als zone non-aedificandi.

## Afsluitingen op de perceelsgrens

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk. Bestaande perceelsgrachten dienen behouden te blijven. | Materiaal<br><br>Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit een levende haag.<br><del>Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag of een draadafsluiting (al dan niet begroeid met klimplanten). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten wordt als een levende haag beschouwd.</del><br>Grachten welke op de perceelsgrenzen voorkomen, dienen behouden te blijven. |
| Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.                                                     | Uitvoering<br><br>De maximale hoogte bedraagt 2m. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een draadafsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0,50m van de perceelsgrens.                                                                                                                                                                     |

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025106408**

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.pdf    | HYSgCPic4CKtG+Z0uHEUWw== |
| VA_T_N.pdf  | W33Yj0onDuPz3XsdjYzfgw== |
| VA_T_B.pdf  | H5BiWVNshigMR0aFj8hZ0g== |
| VA_VP_B.pdf | qKh+IYD3YPqW7fqb0bXoWw== |
| VA_VP_N.pdf | ZR+cyXpTydIAedbxqRqBZQ== |