



2026_CBS_01796 OMV_2025133255 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van een perceel in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gérard Willemotlaan, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Novus NV met als contactadres Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2025133255) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 november 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verdelen van een perceel in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Gérard Willemotlaan , 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 612M4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 december 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
24 februari 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag strekt tot het verdelen van een perceel in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing. Het te verdelen perceel is gelegen langs de Gérard Willemotlaan, in deelgemeente Mariakerke. De Gérard Willemotlaan wordt gekenmerkt door éézijdige bebouwing en ligging langs de Brugse Vaart. In de omgeving komen hoofdzakelijk gesloten woningen voor. Het perceel is op vandaag bebouwd met 8 aaneengesloten garageboxen en een vrijstaande berging (7 m²). Het volledige perceel is bezet (bebouwd of verhard).

Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van alle aanwezige bebouwing en verwijderen van de verhardingen en het opdelen van het perceel in 2 loten. Elk lot is bestemd voor een gesloten eengezinswoning. De loten hebben een oppervlakte van 185 en 171 m². De voorschriften voorzien o.a. voor beide loten een bouwdiepte tot maximaal 12 meter over 3 bouwlagen. De kroonlijsthoogte daarbij bedraagt maximaal 10,50 meter; de nokhoogte 15 meter. De dakvorm is vrij te kiezen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 08/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 8 garages. (1965 MA 102)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. omv-2025133255 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Gérard Willemotlaan in Gent (44038A0612/00M004) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

- *De latere bebouwing moet voldoen aan de bepalingen opgenomen in de GSV Hemelwater en dient opnieuw getoetst te worden tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag aan de dan geldende richtlijnen.*

Bij de verkavelingsvoorschriften werd reeds hetvolgende opgenomen:

- *De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.*

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 loten die bestemd zijn voor gesloten bebouwing. De aanvraag van de verkaveling omvat het opsplitsen van 1 perceel gelegen tussen de Gérard Willemotlaan 45 & 47 te Gent in 2 kavels. Er wordt ook de sloop aangevraagd van bestaande garageboxen en berging. Ook worden 2 bestaande poorten, steenslag en beton verwijderd. Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Brugse Vaart (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Brugse Vaart. Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

A. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag zonder aanleg van wegenis. De verkavelingsaanvraag omvat nog geen concrete gegevens mbt dakoppervlaktes en verharding.

Deze zullen in een later stadium bij de bouwaanvragen worden ingediend.

Bij de verkavelingsvoorschriften is het volgende opgenomen:

- De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.*
- Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.*
- Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor waterpartijen tot op 1m van de perceelsgrenzen.*

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing. Indien het projectgebied verkaveld wordt met de aanleg van nieuwe openbare wegenis, zullen bovenop de private hemelwatervoorzieningen collectieve infiltratie/buffervoorzieningen moeten aangelegd worden, waarop deze individuele voorzieningen later dienen aangesloten te worden. De collectieve voorziening dient gedimensioneerd te worden op de reële aangesloten verharding van het openbaar domein, waar bovenop 80m² per kavel wordt gerekend.

Binnen de verkaveling wordt echter geen wegenis aangelegd waarop de collectieve voorziening van 80m2/kavel vervalt. De Vlaamse Waterweg verwacht bijgevolg geen wijzigingen in het afstromingsregime en de infiltratie van het hemelwater ten gevolge van het project.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering dient gescheiden aangelegd en de vuilwaterriolering dient aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Een gebrek aan concrete plannen van de bebouwing maakt dit moeilijk te beoordelen. Een aftoetsing dient te gebeuren bij de omgevingsvergunningsaanvraag van de nieuwe bebouwing. Het project voorziet echter in deze aanvraag geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Brugse Vaart niet veranderen. Er wordt bijgevolg geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 18 december 2025 onder ref. 5000117640:

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025133255

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 12 december 2025:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via <https://www.proximus.be/afbraak>*

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

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 12 december 2025 onder ref. 25219725:

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden

afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

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

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

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

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag zonder aanleg van wegenis. De verkavelingsaanvraag omvat nog geen concrete gegevens mbt dakoppervlaktes en verharding. Deze zullen in een later stadium bij de bouwaanvragen worden ingediend.

Bij de verkavelingsvoorschriften is het volgende opgenomen:

- De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.
- Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor waterpartijen tot op 1m van de perceelsgrenzen.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing. Indien het projectgebied verkaveld wordt met de aanleg van nieuwe openbare wegenis, zullen bovenop de private hemelwatervoorzieningen collectieve infiltratie/buffervoorzieningen moeten aangelegd worden, waarop deze individuele voorzieningen later dienen aangesloten te worden. De collectieve voorziening dient gedimensioneerd te worden op de reële aangesloten verharding van het openbaar domein, waar bovenop 80m² per kavel wordt gerekend.

Binnen de verkaveling wordt echter geen wegenis aangelegd waarop de collectieve voorziening van 80m²/kavel vervalst. De Vlaamse Waterweg verwacht bijgevolg geen wijzigingen in het afstromingsregime en de infiltratie van het hemelwater ten gevolge van het project.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering dient gescheiden aangelegd en de vuilwaterriolering dient aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Een gebrek aan concrete plannen van de bebouwing maakt dit moeilijk te beoordelen. Een aftoetsing dient te gebeuren bij de omgevingsvergunningsaanvraag van de nieuwe bebouwing. Het project voorziet echter in deze aanvraag geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Brugse Vaart niet veranderen. Er wordt bijgevolg geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Conclusie

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv.

Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) 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 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De toekomstige te bouwen aanpalende hoofdgebouwen zullen 12 meter diep zijn op de volledige hoogte, wat 3 meter dieper is dan het hoofdgebouw van de minst diepe aanpalende buur die een bouwdiepte van 9 meter heeft. Er wordt gevreesd voor een negatief effect, nl. afname van lichtinval.

2/ Indien er een raam met doorzichtig glas zou geplaatst worden in de nieuwe zijgevel, is er vrees voor inkijk in de aanpalende woningen.

3/ Er wordt geduid op het risico voor mogelijke schade aan de aanpalende woning(en) door de trillingen veroorzaakt door de werken.

4/ Er wordt tot slot nog op gewezen dat de te slopen garageboxen asbest bevatten.

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

1/ Op basis van de aangeleverde plannen, bedraagt de diepte van de minst diepe aanpalende buur (Gérard Willemotlaan 47) ca. 9,30 meter. Dat betekent inderdaad dat de nieuwe woningen (maximaal) zo'n 2,70 meter verder komen dan deze buur. Hoewel binnen een stedelijke context een bouwdiepte van 12 meter (op alle verdiepingen) niet frappant is, wordt wel onderschreven dat de impact ten opzichte van deze buur te groot zou zijn. Gangbaar wordt de bijkomende diepte beperkt tot 2 meter, wat hier zou betekenen dat de bouwdiepte op de verdiepingen dient beperkt te worden 11,30 meter. Op deze manier voldoen de nieuwe volumes aan de gangbare normen en ontstaat een evenwicht tussen het benutten van de beschikbare (woon)oppervlakte enerzijds en de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

In de kantlijn wordt nog meegegeven dat het de verantwoordelijkheid is van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de ingediende plannen en dus wordt aangenomen dat de bouwdiepte van de betreffende buur 9,30 meter bedraagt.

2/ Het voorzien van een raam met doorzichtig glas in de nieuwe zijgevel zou strijdig zijn met het burgerlijk wetboek. Hoewel conform artikel 4.2.2.22 VCRO hebben Omgevingsvergunningen een zakelijk karakter. Dat betekent dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het

onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, kan aangenomen worden dat dergelijke ingreep enkel mogelijk zou zijn mits akkoord van de betrokken buur.

3 en 4/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Ook het correct verwijderen van eventuele asbesthoudende materialen is te beschouwen als goed vakmanschap. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor gesloten woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De huidige situatie, met garageboxen, vormt een opening in het straatbeeld. Door het voorzien van twee woning voor gesloten bebouwing wordt de straatwand op een logische wijze afgewerkt.

De voorgeschreven volumes zijn ruimtelijk inpasbaar, mits de bouwdiepte op de verdiepingen wordt ingeperkt tot 11,30 meter. Hoewel binnen een stedelijke context een bouwdiepte van 12 meter (op alle verdiepingen) niet frappant is, wordt geoordeeld dat de impact ten opzichte van de minst diepe buur (Gérard Willemotlaan 47) te groot zou zijn. Gangbaar wordt de bijkomende diepte beperkt tot 2 meter, wat hier zou betekenen dat de bouwdiepte op de verdiepingen dient beperkt te worden 11,30 meter. Op deze manier voldoen de nieuwe volumes aan de gangbare normen en ontstaat een evenwicht tussen het benutten van de beschikbare (woon)oppervlakte enerzijds en de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen. De voorziene bouwhoogte, 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag of hellend dak, is een toepassing de zgn. 'Gentse maat': een hoogte die in het gewone weefsel al veelvoorkomend is en vanuit woonkwaliteit en energetisch oogpunt een hoogte is waarbij compact kan gebouwd worden. Een belangrijke uitdaging in de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt in het beperkt ophogen van bestaande gabaritten.

De breedte van de woning is beperkt, ca. 5 meter. Dergelijke beperkte breedte zal een ontwerpogave vormen om tot een kwalitatieve woning te komen, maar wordt niet onmogelijk geacht. Het voorzien van slechts één woning aan de straatzijde, met een gevelbreedte van 10 meter, is een alternatief maar kan gezien worden als geen optimale benutting van de beschikbare oppervlakte.

Verder beschikken beide nieuwe woningen over een voldoende ruime tuin. In deze tuin worden bijgebouwen tot een oppervlakte van 40 m² voorzien. Verder laten de voorschriften ook een terras toe, waarvoor geen maximale oppervlakte bepaald werd. Om de bezetting van de tuinzones (met een oppervlakte van respectievelijk ca. 120 en 110 m²) te limiteren, wordt het voorschrift met betrekking tot de verhardingen en bijgebouwen in de achtertuin verstrengd: de maximale oppervlakte aan verhardingen bedraagt 40 m²; de maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 20 m². Rekening houdend met de maximale bouwzone, oppervlakte van bijgebouw en 40 m² aan verhardingen rest minimaal een tuinzone van 65 en 51 m². Dergelijke oppervlaktes van effectieve onverharde en onbebouwde zone staat correct in verhouding tot oppervlakte van de gecreëerde loten binnen deze stedelijke context.

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

CONCLUSIE

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_2025133255_aangepaste verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025133255 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verdelen van een perceel in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan Novus nv gelegen te Gérard Willemotlaan , 9030 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- De bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 11,30 meter.
- De maximale oppervlakte voor een bijgebouw in de achtertuin bedraagt 20 m².

- In de achtertuin mag maximaal 40 m² verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 18 december 2025, met kenmerk 5000117640) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 12 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg** (advies van 23 januari 2026, met kenmerk omv-2025133255 - Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 12 december 2025, met kenmerk 25219725) moeten strikt nageleefd worden.

Algemene opmerkingen:

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

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs 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 woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- **Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.**

Artikel 3:

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 Stadskantoor 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).

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 verhuur 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 verhuur 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.

2026_CBS_01796 - OMV_2025133255 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van een perceel in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gérard Willemotlaan, 9030 Gent - Vergunning

Algemene verkavelingsvoorschriften

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

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

1. Voorschriften voor kavel(s) 1-2

1.1 Voorschriften gebouw

Oppervlakte	
Toelichting : Van deze maat kan niet afgeweken worden	Voorschrift : Op het verkavelingsplan wordt de bebouwbare zone voor de hoofdgebouwen grafisch bepaald. De afstand tot de rooilijn : 0m. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen : 0m. De afstand t.o.v. achterkavelgrens : min. 8m, tenzij anders aangegeven.

Volume	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Maximum 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10,5 m en een nokhoogte van maximum 15 m. Onder het dak mag ook één nuttige bouwlaag worden voorzien. De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen de pas van gelijkvloers tot bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0.3 m boven de boordsteen van de openbare weg.

Nokhoogte	
Toelichting : Dit hoeft geen toelichting	Voorschrift : De maximale nokhoogte bedraagt 15 m.

Kroonlijsthoogte	
Toelichting :	Voorschrift :
Dit hoeft geen toelichting	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,5 m.

Dakuitvoering	
Toelichting :	Voorschrift :
Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Dakvorm is vrij. Bij een plat dak moet het dakvolume binnen de 45° vallen van het denkbeeldige hellend dakvolume. Bij hellende daken : dakhelling minimum 25°, maximum 45°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten. De lengte van de kroonlijst in het gevelvlak mag max. over 1/2 van de totale gevellengte worden onderbroken. De totale breedte van de dakkapellen dient beperkt te blijven tot max. 1/2 van de totale gevellengte. Indien de dakkapellen worden afgewerkt met een plat dak, hebben ze een hoogte van max. één bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht. Indien ze worden afgewerkt met een hellend dak bedraagt de nokhoogte van de dakkapel maximaal anderhalve bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht.

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

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

Aantal bouwlagen	
Toelichting : Het aantal toegelaten bouwlagen.	Voorschrift : Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Er zijn maximaal 3 bovengrondse bouwlagen toegelaten (excl. bouwlaag onder het dak.): -Een gelijkvloers met een bouwdiepte van max. 12 m. -Een 1ste verdieping met een bouwdiepte van max. 11,30 meter. -Een 2de verdieping met een bouwdiepte van max. 11,30 meter.

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

Terrassen	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : In de achtertuin mag maximaal 40 m ² verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Andere voorschrift(en) voor het gebouw	
Toelichting : Hemelwaterverordening: Dit hoeft geen toelichting. Fietsstallingen: Elke woning dient voorzien te worden van de mogelijkheid voor het stallen van fietsen.	Voorschrift : Hemelwaterverordening: De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden. Fietsstallingen: Aantal te voorziene fietsenstallingen à rato van minimum aantal slaapkamers + 1. Deze dienen bij de indiening van de omgevingsaanvraag tot het bouwen van de woonentiteit aangeduid te worden op het plan.

1.2 Voorschriften vrijstaande handelingen in de tuinzones.

1.2.1 Achtertuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkeveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : In de achtertuin mag maximaal 40 m ² verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is). De overige tuinoppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg.

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

Constructies	
Toelichting : Bijgebouwen, zoals een tuinhuis kunnen in de achterliggende tuinstrook worden opgericht.	Voorschrift : Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning. De bijgebouwen dienen op min. 1 m van de kavelgrens te worden geplaatst, deze kunnen, mits akkoord van de buur, worden ingeplant op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte voor een bijgebouw is 20 m ² . De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst. Een plat dak is verplicht. Bijgebouwen kunnen niet dezelfde functies opnemen als de hoofdgebouwen.

1.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens.

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

1.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzones.

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

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025133255

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_TI_BNTV.pdf	8kei0tA0AH/cuzF3JUkboA==
BA_SLOOP_L_B_VERSIONE23102025.pdf	BoLIRC34pIM79IVYxEOWJQ==
BA_SLOOP_I_B_VERSIONE23102025.pdf	Y1ey7Le6GDehU+W/IQUuGg==
VA_L_BNTV.pdf	ZMLD15pvEUmk9GNs/ovzFg==
VA_VP_B.pdf	J7LpNFJQCuN+aMxeu+drJA==
VA_VP_N.pdf	GMVq3qcazTCNUMcwhFJcNQ==