



2026_CBS_02001 OMV_2025116653 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Gundlichstraat en Vroonstalledries, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hugo VandeVondele met als contactadres Vroonstalledries 46, 9032 Gent en Micheline Audenaert met als contactadres Driepikkelstraat 28/0102, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025116653) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning en het rooien van bomen
- Adres: Gundlichstraat en Vroonstalledries 46, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 378G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 december 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 maart 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Gundlichstraat en de Vroonstalledries te Wondelgem. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door een woonomgeving. Aan de overzijde van de Vroonstalledries bevindt zich de begraafplaats van Wondelgem. Qua bouwtypologie komen voornamelijk halfopen en gesloten woningen voor. Het betreft een diep perceel dat zowel aantakt op de Gundlichstraat als aan de Vroonstalledries. Aan de Vroonstalledries staat er een woning op het perceel.

De aanvraag betreft het afsplitsen van een lot (250 m²) bestemd voor een halfopen eengezinswoning aan de Gundlichstraat en het rooien van bomen. Er wordt een bouwlot van ca. 6 m breed voorzien dat aansluit op de halfopen woning aan de rechterzijde. Qua bouwdiepte wordt 12 m toegelaten op het gelijkvloers en 11 m op de verdieping. Aan de linkerzijde blijft er 3 m over aan bouwvrije zijstrook.

Qua bouwvoorschriften worden er twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 25/01/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een invulwoning met praktijk en ingebouwde garage. (1981/1330)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 19 december 2025 onder ref. VK-25-1347:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning en het rooien van bomen.

Het nieuwe lot (kavel 2) bestemd voor een halfopen eengezinswoning kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Gundlichstraat d.m.v. een verlengde aansluiting.

Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding nodig.

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 23 december 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 tot 8 weken voor gewenste uitvoeringsdatum via www.proximus.be/afbraak

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 december 2025 onder ref.

25220259:

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand 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 een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 5000117944:

Onze offerte en kennisgeving in bijlage op het omgevingsloket.

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 nieuwe bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (de Gundlichstraat).

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd aan de Vroonstalledries, het deel dat afgesplitst wordt is niet bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag en nog geen concreet bouwproject. Er zal bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning voldaan moeten zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en het ABR.

De voorschriften nemen enkele zaken m.b.t. het beperken van verhardingen op:

- Voortuinstrook: de ruimte voor de woning mag verhard worden om een parkeerplaats en toegang te voorzien. Deze verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
- Zijtuinstrook: noodzakelijke verhardingen zijn toegestaan en dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.
- Achtertuinstrook: Verhardingen voor een tuinpad, berging en terras zijn toegestaan. Deze dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Het terras (max. 30m²) mag uitgevoerd worden in niet-waterdoorlatende materialen.

Deze voorschriften bieden voldoende garantie dat de verharding in de niet-bebouwde zones beperkt zal blijven.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Rooien bomen

Bij het bouwen van de woning zullen een 15-tal bomen verwijderd worden van beperkte omvang (waarvan 10-tal met stamomtrek groter dan 50 cm op 1 m stamhoogte (= 17 cm stamdiameter), maar allemaal met slechts maximum 25 cm stamdiameter). Het betreft relatief jongere bomen, alhoewel in het verleden wel grotere bomen aanwezig waren (populieren die vermoedelijk zijn afgestorven). Het vellen van deze bomen kan gunstig beoordeeld worden. De bomen mogen wel nog niet gerooid worden ivm deze verkavelingsaanvraag. Pas wanneer de

bouwplannen concreet zijn, kunnen de strikt noodzakelijk te rooien bomen mee aangevraagd worden bij de aanvraag van de woning zelf.

Stikstofdecreet

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

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

Hiermee doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

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

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 december 2025 tot en met 20 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Kunnen de bomen behouden worden?

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

Er staan heel wat bomen op het deel van het perceel aan de Gundlichstraat. Bij het bouwen van de woning zullen een 15-tal bomen verdwijnen. Het zijn relatief jonge bomen (waarvan 10-tal met stamomtrek groter dan 50 cm op 1 m stamhoogte (= 17 cm stamdiameter), maar allemaal met slechts maximum 25 cm stamdiameter). Dit perceel is bestemd als woongebied met dus een bouwrecht op dit perceel. Bovendien staat er aan de Gundlichstraat een halfopen woning op het aanpalend perceel waarbij het dus logisch is om hiertegen aan te bouwen. De huidige verkaveling, met een lot van ca. 9 m breed, voorziet hier in. Het is onmogelijk om alle bomen te behouden en hier een woning te realiseren. Door de compacte bouwzone van slechts 12 m diep op het gelijkvloers is de impact op het bomenbestand zoveel mogelijk beperkt.

Als voorwaarde wordt opgelegd dat de bomen pas kunnen verdwijnen indien er een omgevingsvergunning bekomen wordt voor de realisatie van een woning.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een perceel in twee loten: een nieuw bouwlot aan de Gundlichstraat met een oppervlakte van ca. 250 m² met het oog op het oprichten van een halfopen woning, en het overblijvende gedeelte met een bestaande woning aan de Vroonstalledries.

De geplande bebouwingstypologie voor deze loten kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit halfopen en gesloten woningen bestaat. De extra woongelegenheid op deze kavel heeft weinig of geen impact op de globale in deze omgeving en is ruimtelijk inpasbaar.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van 12 m is zeer compact, en staat in verhouding tot de oppervlakte van het terrein. De voorschriften laten tot 15 m² aan constructies toe in de achtertuin van circa 100 m². Dit betekent dat er voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard wordt.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 5 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.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van deze gronden, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het rooien van de bomen. Dit zal beoordeeld worden bij een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning.

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_2025116653 - verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025116653 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 afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning en het rooien van bomen aan Hugo VandeVondele en Micheline Audenaert gelegen te Gundlichstraat en Vroonstalledries 46, 9032 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 7 januari 2026, met kenmerk 5000117944) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 23 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Rooien bomen

De aanwezige bomen mogen nog niet gerooid worden (pas wanneer de bouwplannen concreet zijn, kunnen de strikt noodzakelijk te rooien bomen mee aangevraagd worden bij de aanvraag van de woning zelf).

Aanpassing riolering

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

Ophogen terrein

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.
Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Oprit

De aanleg van de (eventuele) oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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 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.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

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

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

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 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).

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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_02001 - OMV_2025116653 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Gundlichstraat en Vroonstalledries, 9032 Gent - Vergunning

Omgevingsloket – voorschriften kavels

Gebouw

Oppervlakte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Volgens advies van de stad Gent. De woning is ruim genoeg om aan alle huidige voorwaarden te voldoen.	Bouwwrije zijdelingse strook: min.3m. Bouwdiepte op het gelijkvloers: max. 12m Bouwdiepte op hogere verdiepen: max. 11m. Voorbouwlijn van de naastliggende woning (hnr. 26) wordt aangehouden.

Volume

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Het volume van de woning sluit perfect aan in het straatbeeld.	Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinprofielen geven een duidelijk beeld van het toegestane volume. Er worden twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan.

Nokhoogte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit past binnen het huidige straatbeeld.	Nokhoogte sluit aan op dat van de naastliggende woning (hnr. 26).

Kroonlijsthoogte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit past binnen het huidige straatbeeld en vormt een uniform geheel met de aanpalende woningen.	Aan de straatkant aansluiten op bestaande woning (hnr. 26). Aan de achterzijde mag aansluiten of mag doorlopen tot de hoogte van de kroonlijst aan de straatkant.

Dakuitvoering

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Deze daktypes komt overeen met de naastliggende bebouwing en houdt rekening met de huidige stedenbouwkundige normen.	Op het gelijkvloerse en de eerste verdieping mogen de uitbouw t.o.v. het hoofdvolume voorzien worden van een plat dak. Het hoofdvolume bevindt zich onder het hellend dak. (zie plan gabarit nieuwe toestand)

Type gebouw

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit type gebouw komt voor in de nabije omgeving.	Halfopen bebouwing is toegestaan. Eengezinswoningen zijn toegestaan.

Materiaalgebruik

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit past binnen het huidige straatbeeld.	De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten aansluiten aan de stijl van de omliggende gebouwen.

Inplanting

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De zijdelingse bouwvrije strook tot de perceelsgrens bedraagt 3m aangezien dit op heden als aanvaardbaar beschouwd wordt.	Bouwvrije zijdelingse strook: min. 3m. Bouwdiepte op het gelijkvloers: max. 12m Bouwdiepte op hogere verdiepen: max. 11m. Voorbouwlijn van de naastliggende woning (hnr. 26) wordt aangehouden.

Aantal bouwlagen

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit stemt overeen met de woningen in de nabije omgeving en sluit een storend element in het straatbeeld uit.	Maximaal twee bouwlagen en een volwaardige dakverdieping of zolder.

Ondergronds gedeelte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>

Uitbouw (veranda, carport)

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Dit is in overeenstemming met de naastliggende gebouwen. Het perceel laat het niet toe om dergelijke constructies te voorzien.	Garages worden enkel toegestaan in het hoofdgebouw.

Terrassen

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
	Zie voorschriften achtertuinstrook.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>

Andere voorschrift voor het gebouw

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>

De verharding in de voortuin wordt beperkt tot het absoluut minimum (volgens afspraak stad Gent).
Er wordt gekozen voor waterdoorlatende materialen zodat de infiltratie van hemelwater in de bodem zo weinig mogelijk belemmerd wordt.

De ruimte voor de woning mag verhard worden om een parkeerplaats en toegang te voorzien. Deze verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting
Het is de bedoeling om een zo groen mogelijk karakter te creëren.

Voorschrift
Er dienen zoveel mogelijk groenaanplantingen voorzien te worden.

Constructies

Toelichting

Voorschrift
Er worden geen constructies toegestaan in de voortuinstrook.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting
De verharding in de zijtuinstrook wordt beperkt tot het absoluut minimum.

Voorschrift
Noodzakelijke verhardingen zijn toegestaan en dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting
Het is de bedoeling om een zo groen mogelijk karakter te creëren.

Voorschrift
Er dienen zoveel mogelijk groenaanplantingen te worden voorzien.

Constructies

Toelichting

Voorschrift
Er worden geen constructies toegestaan in de zijtuinstrook.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting
Er wordt voornamelijk gekozen voor waterdoorlatende materialen zodat de infiltratie van hemelwater in de bodem zo weinig mogelijk belemmerd wordt.

Voorschrift
Verhardingen voor een tuinpad, berging en terras zijn toegestaan.
Deze dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
Het terras (max. 30m²) mag uitgevoerd worden in niet-waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting
Het is de bedoeling om een zo groen mogelijk karakter te creëren.

Voorschrift
Er dienen zoveel mogelijk groenaanplanting voorzien te worden.

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Indien er constructies opgericht worden in de achtertuinstrook, moet er geprobeerd worden deze te laten opgaan in de omgeving en een aansluitend geheel te laten vormen met de op te richten woning.	Constructies zoals bergingen, serres,... zijn toegestaan. Vrijstaande garages zijn verboden. Maximale oppervlakte van alle constructies samen is beperkt tot 15m ² . De maximale hoogte van de constructies bedraagt 3m.
--	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Het privaat gebruik moet kunnen afgesloten worden.	Open afsluitingen met gaasdraad of groenhagen (eventueel versterkt met paal en draad) zijn toegestaan, max. hoogte 2m.

Uitvoering

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Het privaat gebruik moet kunnen afgesloten worden.	De afsluitingen kunnen op de perceelsgrens geplaatst worden, mits, akkoord van de aanpaler.

Andere voorschriften voor de tuinzones

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Zie kapvergunning	De bomen binnen de bouwzone mogen gerod worden.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025116653

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_Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	h14b+OawrzrHAVZy8z7sZw==
VA_L_Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	h14b+OawrzrHAVZy8z7sZw==
VA_T_B_A-A' Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	mw0Bi0hiC3FUIXXfSEn2sg==
VA_T_B_B-B' Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	2Zg9n3TTK8DzZqme4gw2uw==
VA_T_B_C-C' Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	KE3Ni7KwxLAqg3cjapmVRA==
VA_T_N_C-C' Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	Hd0N72Ffwe0dDieMf7PyUA==
VA_VP_B_Vroonstalledries, Wondelgem_zone te rooien bomen.pdf	G8lhNnOirrWr+t+FbAaYTw==
VA_VP_B_Vroonstalledries, Wondelgem_zone te rooien bomen.pdf	G8lhNnOirrWr+t+FbAaYTw==
VA_VP_B_Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	ijAMpICsHJWoqdkg+/ry3Q==
VA_VP_B_Vroonstalledries, Wondelgem.pdf	ijAMpICsHJWoqdkg+/ry3Q==
VA_VP_N_Vroonstalledries, Wondelgem_loten.pdf	mESUSL3sUM/nxI0Li4jQYw==
VA_VP_N_Vroonstalledries, Wondelgem_loten.pdf	mESUSL3sUM/nxI0Li4jQYw==
VA_VP_N_Vroonstalledries, Wondelgem_zonering.pdf	BiuMo4fwcphZz4269ELNcg==
VA_VP_N_Vroonstalledries, Wondelgem_zonering.pdf	BiuMo4fwcphZz4269ELNcg==