



2026_CBS_02615 OMV_2025096257 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en restpercelen - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen
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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Maria Willaert met als contactadres Hondelee 47, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025096257) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 november 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en restpercelen
- Adres: Hondelee 47, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nrs. 660A, 660C en 660D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 maart 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen langs de straat Hondelee in Zwijnaarde. De omgeving heeft een landelijk karakter. De straat Hondelee vormt een woonlint met daarachter gelegen landbouwgebied. Op het terrein bevindt zich momenteel één halfopen eengezinswoning met enkele aangebouwde bijgebouwen. Verspreid over het perceel staan een twintigtal bomen. Aan de rechterzijde wordt het terrein begrensd door een gracht.

De onbebouwde percelen van het terrein (percelen 1083A en 1071A; samen ca. 5.737 m²) worden herverdeeld in twee bouwloten van telkens ongeveer 544 m², bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Deze bouwpercelen worden benoemd als 'lot 2' en 'lot 3'. Het resterende deel van deze percelen, namelijk een 6-meter-brede strook langs de linkerzijde van het terrein en het achterliggende gedeelte dat in agrarisch gebied ligt, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit perceel wordt benoemd als 'lot 4'. Ook de percelen 660A en 660C, waarop de bestaande halfopen woning staat, worden uit de verkaveling gesloten. Deze percelen worden samengevoegd en benoemd als 'lot 1'.

Binnen de verkavelingsvoorschriften kunnen op de twee nieuwe bouwloten telkens halfopen woningen worden opgericht van maximaal twee bouwlagen, al dan niet aangevuld met een hellend dak. De bouwzone van de gekoppelde woningen ligt op minstens 6,75 m van de rooilijn. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Elke woning mag volgens het verkavelingsplan tot 9 m breed zijn. De linkse woning houdt een afstand van 4 m tot het perceel met de bestaande woning, terwijl de rechtse woning 3 m afstand bewaart tot het onbebouwde terrein dat buiten de verkaveling blijft. Bijgebouwen zijn enkel toegelaten binnen de afgebakende bouwzone.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 24/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen. (OMV_2025005547 met intern nr. 2025 ZW 317/00/W)

Deze aanvraag werd geweigerd omdat het voorstel zowel de watertoets als de natuurtoets niet doorstond en onvoldoende rekening hield met het landelijke karakter van de omgeving (te grote bouwdiepte en te weinig afstand tot de zijdelingse perceelsgrens).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Vlaamse waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 3 maart 2026: Zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is de volgende: In gebieden met een kleine kans op overstroming worden enkel strikt noodzakelijke ophogingen toegestaan om schadegevoelige infrastructuur op hoogte te stellen. Alle niet noodzakelijke ophogingen dienen uit het gebied geweerd te worden. De beoordeling zal gebeuren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 27 februari 2026: Zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan enkel en alleen akkoord gaan met een verkaveling op voorwaarde dat deze verkaveling zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter bevindt m.a.w. niet alleen de te bebouwen oppervlakte, maar ook de aansluitende tuinzones van de verschillende loten en alle voorzieningen (riolering, toegang, groenzones, bufferstroken, wateropvang ...). Het achterliggende agrarische gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden. De aanpalende landbouwpercelen mogen op geen enkele manier negatieve gevolgen (vb. wateroverlast) ondervinden van de geplande werken. Bovendien moet de toegang tot de achterliggende landbouwpercelen ten allen tijden verzekerd blijven. Onder deze voorwaarden wordt een gunstig advies verleend.

Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 16 januari 2026 onder ref. 5000119912:

Zie bijlage op het Omgevingsloket

In bijlage kan u onze offerte terugvinden.

Graag ontvangen wij uw goedkeuring.

Farys

Gunstig advies van Farys afgeleverd op 9 februari 2026 onder ref. VK-25-172 – 2de advies: Zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft het verkavelen van percelen in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en restpercelen.

De nieuwe loten 2 en 3 (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Lot 3 echter wel d.m.v. een verlengde aansluiting.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 1 en 4 worden uit de verkaveling gesloten.

Ons advies is gunstig.

Riolering - Aanvullende opmerking bij het 2de rioleringsadvies:

*Het rioleringsproject DOM-061/07/347-Z werd inmiddels definitief opgeleverd. Binnen dit project werden geen wachtaansluitingen voorzien voor de 2 nieuwe loten.
Er zullen bijgevolg 2 nieuwe rioolaansluitingen noodzakelijk zijn.*

Proximus

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 20 januari 2026: Zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket.

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. 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

Wyre

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 januari 2026 onder ref. 25179508: Zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket.

Advies Wyre: Aansluitbaar met clausule

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.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Provincie Oost-Vlaanderen

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 16 januari 2026.

*De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.
Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.*

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

Vlaamse Landmaatschappij

Geen bezwaar van **Vlaamse Landmaatschappij** gemeld op 20 januari 2026

Lot 2-3-4 maken deel uit van de ruilverkaveling Schelde-Leie. De rooilijn werd ter hoogte van deze percelen niet gewijzigd. Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde verkaveling.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De bouwloten van de verkaveling liggen volledig in de zone 'woongebied met landschappelijke waarde' Het deel van het terrein dat volgens het gewestplan bestemd is als zone voor agrarisch gebied ligt volledig in het uitgesloten lot van de verkaveling.

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 dit kan worden nagegaan bij een verkavelingsvergunning 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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS217 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskansen (deels). Het terrein is momenteel bebouwd met één eengezinswoning.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Als gevolg van het project zal er minder infiltratie zal zijn van hemelwater.

De voorgestelde bouwzones zijn voldoende compact. Om voldoende garantie te bieden dat er niet overmatig open ruimte zal worden ingenomen door verharding of bebouwing moeten de volgende voorschriften worden aangepast, verwijderd of toegevoegd:

- Nevenbestemming:
 - Voorschrift: “(...) *Er dient steeds voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein hiervoor.*”
 - Actie: schrappen van dit deel van het voorschrift.
- Bijgebouwen
 - Voorschrift: “*Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone, indien ze conform aan het vrijstellingsbesluit. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. Voor lot 3 zijn bijgebouwen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water.*”

- Actie: Voorschrift vervangen door *“Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden.”*
- Terrassen:
 - Voorschrift: De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².
 - Actie: Voorschrift vervangen door *“De verharding moet worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, met een maximum van 80m² voor het totaal van alle niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad, ...)”*

Deze acties zijn opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

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

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het terrein bevindt zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans (deels). De ruimte voor water die verloren gaat voor de bouw van de woningen bij een overstroming met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is echter niet significant. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als ‘klein’ benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

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.

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving. De bodem van de infiltratievoorziening bevindt zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Op basis van de drainageklasse wordt een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld, zoals wordt geadviseerd. .

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De voorgestelde inplanting van de bouwzones wordt gunstig geadviseerd, ook al zullen hiervoor bomen moeten worden geroid. Enkel de bomen die moeten geroid worden in functie van het voorbereiden van de bouwzone zullen mogen geroid worden.

Het effectieve rooien van de (vergunningsplichtige) bomen wordt nog niet vergund bij deze verkaveling. Het rooien van deze bomen in functie van het bouwrijp maken van de bouwzone dient aangevraagd te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning.

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. Het rooien van de bomen in functie van het bouwrijp maken van de loten wordt met deze aanvraag (nog) niet vergund.

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 21 januari 2026 tot en met 19 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het verkavelen van het terrein in twee loten voor halfopen eengezinswoningen wordt principieel als ruimtelijk inpasbaar beschouwd, gelet op de bestaande context en de gewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen. Het perceel dat uit de verkaveling wordt gesloten, is gelegen in agrarisch gebied. Het uitsluiten van deze zone uit de verkaveling is logisch en conform het gewestplan. Het uitgesloten lot behoudt hierdoor zijn agrarische gewestplanbestemming, wat positief is.

De voorgestelde verkaveling leidt tot een dichtheid, op projectniveau, van ca. 13 woningen per hectare op terreinniveau, wat aansluit bij de gewenste woondichtheid voor het buitengebied. Hoewel de omgeving voornamelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen, komen er ook enkele halfopen woningen voor. De voorgestelde typologie van gekoppelde eengezinswoningen sluit hier voldoende bij aan en past zich harmonieus in het bestaande bebouwingsbeeld in.

De voorgaande aanvraag voor het verkavelen van dit perceel in 2 loten met het oog op het oprichten van 2 halfopen eengezinswoningen werd geweigerd omdat het voorstel zowel de watertoets als de natuurtoets niet doorstond en onvoldoende rekening hield met het landelijke karakter van de omgeving (te grote bouwdiepte en te weinig afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen). In het nieuwe voorstel wordt tegemoetgekomen aan deze bezwaren.

De bouwzone, met een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers, is voldoende compact. De woningen beschikken hiermee nog over voldoende ruimte achtertuinen. Daarnaast wordt ook voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, waardoor het doorzicht naar het achterliggende agrarische landschap voldoende gewaarborgd blijft. De bouwlijn op 6,75 m van de rooilijn sluit aan bij deze van de omliggende bebouwing en wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Doordat in deze voortuinstrook geen constructies worden toegelaten en de verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegankelijkheid en opritten, blijft een maximaal groene inrichting mogelijk met een positief effect op het straatbeeld.

Het verbod op bijgebouwen buiten de bouwzone wordt positief beoordeeld, omdat het voorkomt dat bijkomende overstromingsgevoelige zones worden ingenomen en verdere versnippering van de open ruimte ontstaat. Het huidige voorschrift is echter niet eenduidig geformuleerd en bevat interne tegenstrijdigheden.

- De bepaling *“Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone, indien ze conform aan het vrijstellingsbesluit”* dient te worden vervangen door: *“Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone.”* Deze formulering is biedt meer duidelijkheid en sluit beter aan bij de gewenste ruimtelijke principes.
- Daarnaast moet de zin *“Voor lot 3 zijn bijgebouwen in overstromingsgevoelig gebied (...) enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water”* worden geschrapt, aangezien deze in tegenspraak is met het principe dat bijgebouwen uitsluitend binnen de aangeduide bouwzone zijn toegestaan.

De toegevoegde verkavelingsvoorschriften bepalen dat er maximaal twee bouwlagen zijn toegelaten. Omwille van ruimtelijk rendement en om de realisatie van voldoende kwalitatieve woningen te garanderen, wordt voorgesteld om het woord *“maximaal”* uit deze bepaling te schrappen. Op die manier wordt verzekerd dat effectief twee volwaardige bouwlagen kunnen worden gerealiseerd en dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Wat de perceelsafsluitingen betreft, vermelden de voorschriften dat zowel hagen als draadafsluitingen mogelijk zijn. Om het groene karakter van de omgeving te behouden en de biodiversiteit te versterken, wordt als voorwaarde opgelegd dat uitsluitend hagen als perceelsafsluiting worden toegestaan. Draadafsluitingen bieden weinig ruimtelijke meerwaarde en kunnen hinder of risico's veroorzaken voor aanwezige fauna. Het verkiezen van hagen boven draadafsluitingen draagt bij aan een meer ecologische en landschappelijk kwalitatieve inrichting.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2025096257_stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025096257 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 verkavelen van percelen in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en restpercelen aan Maria Willaert gelegen te Hondelee 47, 9052 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Agentschap Landbouw en Visserij

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Landbouw en Visserij moeten strikt nageleefd worden: zie bijlage op het Omgevingsloket.

- Vlaamse Waterweg

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg nv- Afd. Regio West moeten strikt nageleefd worden: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Aanpassingen aan de voorschriften

Nevenbestemmingen

Het volgende deel van het voorschrift moet worden geschrapt: *“Er dient steeds voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein hiervoor.”*

Terrassen:

Het voorschrift *“De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².”* moet worden vervangen door *“De verharding moet worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, met een maximum van 80m² voor het totaal van alle niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad, ...)”*

Bouwlagen:

Het voorschrift dat stelt dat er maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten moet worden vervangen door *“Twee volwaardige bouwlagen zijn toegelaten”*. Het woord *“maximaal”* wordt geschrapt.

Bijgebouwen:

Het voorschrift moet worden beperkt door: *“Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden”*
De overige delen van dit het voorschrift moeten worden geschrapt.

Zijtuinstrook:

Het voorschrift moet worden beperkt tot: *“Er mogen geen terrassen worden aangelegd in de zijtuinstrook. Qua verharding in de zijtuinstrook is enkel een pad toegestaan.”* Het deel over de aanleg van andere niet-overdekte constructies wordt geschrapt.

Perceelsafsluitingen:

Het voorschrift als volgt worden opgesteld: *“Enkel hagen worden toegestaan als perceelsafsluiting”*. Het alternatief voor een perceelsafsluiting met een draadafsluiting wordt geschrappt.

Riolering

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

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

Het herstel van de rijweg in asfalt dient van huisaansluiting tot huisaansluiting te gebeuren d.m.v. een top laagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling. Dit is opgenomen als een **stedenbouwkundige last**.

Opritten

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

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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 verlichtingspaal van Fluvius, deze is te behouden op de huidige locatie (bovengronds net).

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 rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

Last 1: Aansluiting op riolering en wegherstel

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De

aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Groot wegherstel is enkel mogelijk met eigen aannemer met technisch dossier
Het herstel van de rijweg in asfalt dient van huisaansluiting tot huisaansluiting te gebeuren d.m.v. een toplaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering. Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand
- peilenplan
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan Farys voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande werken na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys).

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- werfverslagen
- bestek

*Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

Last 2: Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

Artikel 4: WAARBORGEN

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

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025096257) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woningen opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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 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 delingslijst.

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_02615 - OMV_2025096257 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen en restpercelen - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Vergunning

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Openbaar domein

Toelichting :

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift :

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Nutsvoorzieningen

Toelichting:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Groenaanleg

Toelichting:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

2. KAVELS EN VOORSCHRIFTEN

2.1. GEBOUWEN

Type gebouw

1. Hoofdbestemming

Toelichting:

De oppervlakte, de ligging en de bestemming laat niet toe om hier meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open en halfopen bebouwing.

2. Nevenbestemming

Toelichting:

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

1. Hoofdbestemming

Voorschrift:

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Bij de kavels (lot 2 en 3) zijn halfopen bebouwing toegestaan.

2. Nevenbestemming

Voorschrift:

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, beperkt tot max. 30 % van de totale vloeroppervlakte en tot max. 100 m².
- 3) ~~er dient steeds voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein hiervoor.~~

Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor handels-, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de volgende criteria:

- Ruimtelijke impact
- Milieu-impact
- Verkeersimpact

Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bebouwbare oppervlakte

Toelichting:

Voorschrift:

BEBOUWBARE OPPERVLAKTE

Maximum 100% van de zone voor hoofdgebouwen kan bebouwd worden.

VLOERPEIL

Minimaal 8.10m TAW zijn. (0,15 meter boven niveau van de rand van openbare weg.)

Inplanting

Toelichting:

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: (zie hiervoor het plan).

Voorschrift:

De voorbouwlijn ligt op minimum 6.75m van de rooilijn.

Voor lot 2 bedraagt de afstand naar de zijkavelgrens 4m en bedraagt de bouwbreedte voor de bouwzone 8m.

Bij lot 3 is de afstand naar de zijkavelgrens 3m en bedraagt de bouwbreedte 9m voor de bouw zone.

De maximale bouwdiepte voor beide percelen is 15m op het gelijkvloers en 12m op het eerste verdiep. Er is een tuindiepte van 23.60m voorzien voor lot 2 en 3.

Bouwdiepte

Toelichting:

Voorschrift:

De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers, op het eerste verdiep is deze 12m.

Zie het plan ter verduidelijking.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bouwhoogte

1. Bouwlagen

Toelichting:

Het aantal bouwlagen is bepaald op maximaal twee + dak. De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.

2. Nokhoogte

Toelichting:

Hellende en platte daken toegelaten.

3. Kroonlijsthoogte

Toelichting:

De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.

1. Bouwlagen

Toelichting:

~~Maximaal~~ twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag.

2. Nokhoogte

Toelichting:

Nokhoogte maximaal 10.00 meter t.o.v. de nulpas van de woning voor de eerste 12 meter. Een eventuele gelijkvloerse uitbreiding is toegelaten, van maximaal 3 meter met een plat dak.

3. Kroonlijsthoogte

Toelichting:

Maximaal 6.50 meter kroonlijsthoogte t.o.v. de nulpas van de woning.

Dakvorm

Zowel hellende daken, platte daken of een combinatie van beide zijn hier toegelaten

DAKVORM: Vrij te kiezen (mits uniformiteit), helling van maximaal 45°. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dak uitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3e van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgetrokken op minimum 0.60m van de zijdelingse perceelgrenzen.

Materialen

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 aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal van de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de achtertuin.

Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone, ~~indien ze conform aan het vrijstellingsbesluit~~. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. ~~Voor lot 3 zijn bijgebouwen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water.~~

Uitbouw

Het plaatsen van een carport komt de mobiliteit ten goede. Op deze manier dienen geen wagens meer langs het openbaar domein geparkeerd te worden.

Een carport of tuinberging dient te liggen in de voorziene bouwzone. Met een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 3.50 m.

Ondergronds gedeelte

De mogelijkheid tot het bouwen van kelders is toegelaten.

Het hoofdgebouw kan volledig of deels onderkelderd worden. De ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen. De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen. Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.

Terrassen

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegestaan

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Dakoversteken zijn toegelaten.

De maximale dakoversteek bedraagt 0.50m.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

2.2. INRICHTING VAN NIET BEBOUWDE RUIMTES

Voortuinstrook

- 1. Verharding**
Toelichting:
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.
- 2. Groenaanleg**
Toelichting:
De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.
- 3. Constructies**
Toelichting:
Constructies onder de vorm van bouwwerken zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.

- 1. Verharding**
Voorschrift:
De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar de woning en een evt. inpandige garage, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.
- 2. Groenaanleg**
Voorschrift:
Private tuinen.
- 3. Constructies**
Voorschrift:
De voortuinstrook dient bouwvrij te blijven met uitzondering van brievenbussen.

Zijtuinstrook

- 1. Verharding**
Toelichting:
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.
- 2. Groenaanleg**
Toelichting:
De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.

- 1. Verharding**
Voorschrift:
De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
~~Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².
Het gebruik van waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering is verplicht (behalve bij de aanleg van vijvers, zwomvijvers en zwembaden).~~
- 2. Groenaanleg**
Voorschrift:
Private tuinen.

Er mogen geen terrassen worden aangelegd in de zijtuinstrook. In deze zone is enkel een pad toegestaan.

3. Constructies
Toelichting:

3. Constructies
Voorschrift:
Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

Achtertuintrook

1. Verharding
Toelichting:
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.

1. Verharding
Voorschrift:
De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m². Het gebruik van waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering is verplicht (behalve bij de aanleg van vijvers, zwemvijvers en zwembaden). De bodem van infiltratie- en buffervoorzieningen mogen niet dieper dan 50cm onder het maaiveld worden gerealiseerd.

2. Groenaanleg
Toelichting:
De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting. In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten: toegang naar de woning.

2. Groenaanleg
Voorschrift:
Private tuinen.

maximum voor de
verharding in de zij- en
achtertuin samen

3. Constructies
Toelichting:

3. Constructies
Voorschrift:
Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Afsluitingen

Bij het plaatsen van afsluitingen moet er reken gehouden worden met het groene, landelijke karakter.

Enkel hagen ~~en draadafsluitingen zonder plint~~ worden toegestaan als perceelsafsluiting.

Reliëfwijzigingen

Om een vloeiende overgang met het natuurlijke profiel achter de loten te verzekeren, zijn enkel kleinschalige reliëfwijzigingen toegelaten.

Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

Eventuele reliëfwijzigingen voor het bevorderen van de toegankelijkheid van de woning zijn toegestaan, andere wijzigingen worden beoordeel bij de toekomstige bouwaanvraag.

Voor lot 3 zijn reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025096257

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)
BA_VA_L_LEGENDE.pdf	GilKKGuQSc98nmniav/Ylg==
VA_T_N_TERREINPROFIEL_NIEUWE_TOESTAND.pdf	csAG9UjvSYADP4RwUI8J+g==
VA_T_B_TERREINPROFIEL_BESTAANDE TOESTAND.pdf	BFWsVn6ZOfsNh9kAgwi8ww==
VA_VP_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	ZB6RBc45QXcBPvl1HWd9cA==
VA_VP_N_NIEUWE TOESTAND.pdf	ShhuLKN6ugiTISSGy+coKA==