



2026_CBS_03098 OMV_2025134932 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing met gekoppelde carports - met openbaar onderzoek - Luchterenstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GROUP LN BV met als contactadres Klaverdries 53, 9031 Gent en Niels Lataire met als contactadres Klaverdries 53, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025134932) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 november 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing met gekoppelde carports
- Adres: Luchterenstraat 12, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 677G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in het westen van Gent, langs de Luchterenstraat in de deelgemeente Drogen. Het perceel ligt aan het kruispunt met de Doornplasstraat.

De omgeving kenmerkt zich als het gehucht Luchteren waar voornamelijk vrijstaande en halfopen eengezinswoningen voorkomen langsheen een woonlint te midden van een landelijke omgeving.

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 1249 m² en bevat een hoeve, een aantal bijgebouwen waaronder een hoogspanningscabine, en meerdere hoogstammige bomen. Het terrein helt lichtjes af van de achterzijde naar de straatzijde. Langs de linkerzijde loopt een beek, langs de rechterzijde een oprit naar het achterliggende perceel, waar een woning in tweede bouwzone staat.

Beschrijving van de aangevraagde werken

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt, de bestaande hoogspanningscabine wordt verplaatst naar het achterliggend perceel.

Het perceel wordt gesplitst in 2 loten:

Lot 1 (links): 632 m²

De bouwzone heeft een breedte van 10 m en een diepte van 14 m (oppervlakte 140 m²), en wordt voorzien op ca. 3,3 m van de linkerperceelsgrens, op minstens ca. 5,5 m van de rooilijn en op 3 m van de (nieuwe) rechterperceelsgrens. In de rechter zijtuinstrook is een zone voor carports voorzien tot op de rechterperceelsgrens (start op 1 m achter de voorbouwlijn van de woning en met een diepte van 6 m).

Lot 2: 617 m²

De bouwzone heeft eenzelfde oppervlakte als lot 1 en wordt voorzien op minstens ca. 6,1 m achter de rooilijn en op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In de linker zijtuinstrook is een identieke zone voor carports voorzien.

Beide bouwzones behouden ca. 18,7 m van de achterste perceelsgrens.

Verkavelingsvoorschriften

Het betreft een residentiële verkaveling, in functie van 2 vrijstaande eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, nevenfuncties wel, voor maximaal 30 % van de vloeroppervlakte.

De bouwdiepte bedraagt 14 m voor zowel gelijkvloers als de eerste verdieping. Er worden maximaal 2 bouwlagen voorzien, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte is max. 6,5 m. In de voortuinstrook kan er maximaal 30 % verhard worden in functie van toegangspaden, autostaanplaatsen en de opritten, die gekoppeld moeten worden aangelegd en een maximale breedte hebben van 3 m.

In de zone voor koeren en hovingen kan een tuinberging met een maximale oppervlakte van 40 m² voorzien worden, en 80 m² aan niet-overdekte constructies.

Rooien bomen

In functie van de bereikbaarheid van de toekomstige woningen worden 4 hoogstammige bomen geroid (2 essen, een den en een esdoorn), die zich situeren aan de voorzijde van het perceel.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen gekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 januari 2026:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate.

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 januari 2026 onder ref. VK-26-022:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing met gekoppelde carports.

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

Om de 2 loten aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet zijn normaal gezien twee dwarsingen nodig van de rijweg mits er enkel drinkwaterleiding ligt aan de overkant van de rijweg.

Op dit stuk rijweg hebben wij juist een project lopende waarbij wij gaan ontdebellen. Dit wil zeggen dat wij aan de kant van de aan te sluiten loten ook drinkwaterleiding zullen aanleggen. Bij deze zijn de dwarsingen/onderboringen en de kosten hiervan niet nodig.

Het project heeft als dossiernummer DOM-061/24/009-D – VC Doornplasstraat Gent Drogen.

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Kevin De Waele.

Email: Kevin.DeWaele@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.

De 2 loten (voor open bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het nog aan te leggen/toekomstig drinkwaterdistributienet in de Luchterenstraat.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

3.3. WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 januari 2026 onder ref. 25221750:

Advies Wyre: Aansluitbaar

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.

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.

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

3.4. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 5000119047:

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

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

3.5. WATERING OUDE KALE EN MEIREBEEK

Geen bezwaar advies van Watering Oude Kale en Meirebeek afgeleverd op 21 januari 2026.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project 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.

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.

Voor zover kan worden nagegaan op niveau van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is het voorstel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg..

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande woning en bijgebouwen.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De op te richten woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Aan de linkerkant ligt een gracht, die behouden blijft en waar voldoende afstand van behouden blijft.

Overstromingen

Door de gracht links op/langs het perceel is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat lot 1 gelegen is in een gebied met risico's tot pluviaal overstroomd. 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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op het perceel zijn een 10-tal bomen aanwezig.

De aanvraag betreft de kapping van 4 bomen (diameter 45 cm , 28 cm , 53 cm en 56 cm) ter hoogte van de straatzijde in het kader van de sloop, verkaveling en bouwzones. De vergunning voor het rooien van de bomen zal echter pas verleend worden bij de eigenlijke bouw aanvraag. Het rooien wordt uitgesloten van deze vergunning zodat de bomen nog zo lang mogelijk kunnen behouden blijven.

Het project bevindt zich op afdoende afstand (meer dan 750 m) van habitatrictlijngebied. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 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.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Dit dient nog eens hernomen te worden bij de uiteindelijke bouw aanvragen.

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 (mits behoud van de bomen).

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 januari 2026 tot en met 11 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het opsplitsen van een bestaand perceel in twee loten met elk een oppervlakte van > 600 m² met het oog op het oprichten van twee vrijstaande eengezinswoningen. De klemtoon van de verkaveling ligt op wonen, in combinatie met ruime tuinzones en zoveel mogelijk behoud van de bomen. Dit wordt als positief onthaald.

Typologie en inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in *buitengebied* volgens de [structuurvisie 2030](#) - Ruimte voor Gent, waar we eerder niet of maar beperkt willen verdichten. Op perceelsniveau bekeken komt de

voorzien woondichtheid met deze verkaveling op 16 woningen per hectare, waarbij in *buitengebied* een maximale woondichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd. Bekijken we dit op een ruimere schaal (op hectareniveau), dan zitten we onder de 10 woningen per hectare. De verkaveling resulteert de facto in slechts één extra woning, in een omgeving die misschien iets verder van een knooppunt ligt, maar wel vlot bereikbaar is en geclusterd met andere woongehuchten. Het perceel is bovendien voldoende ruim om twee voldoende ruime woonkavels met tuin te voorzien, de draagkracht van het perceel en bij uitbreiding de omgeving wordt niet overschreden.

In zowel de directe als de ruimere omgeving staan quasi uitsluitend vrijstaande woningen, wat typisch is voor deze landelijke omgeving, een open bebouwingvorm kan hier bijgevolg gelet op de bestaande context en de locatie aanvaard worden. In buitengebied is het gangbaar om brede en bouwvrije zijtuinstroken te voorzien, in functie van het behoud van doorzichten naar achterliggend openruimtegebied. Aangezien er in deze situatie een woning gelegen is achter het perceel en er dus geen doorzicht mogelijk is, is het aanvaardbaar dat de zijdelingse stroken een breedte hebben van maar 3 m en dat er in de zone tussen de 2 nieuwe woningen carports voorzien kunnen worden.

De geplande woondichtheid, bouwvolumes en inplanting zijn integreerbaar in deze omgeving en ruimtelijk inpasbaar.

Voorschriften

De geest van de verkaveling beoogt twee relatief compacte woningen. Om de terreinbezettingsgraad op het perceel evenwel beperkt te houden en de verhouding groen en onverhard versus verhard/bebouwd in balans te houden, wordt de oppervlakte aan bijgebouwen in de tuinzone beperkt: per lot maximaal 20 m² in plaats van 40 m².

Verder wordt opgenomen dat dakterrassen langs de achterzijde niet toegelaten zijn, dit in functie van het bewaken van de privacy van de omliggende woningen. Ook wordt de bepaling dat twee autostaanplaatsen verplicht zijn, geschrapt. Het is niet wenselijk om autogebruik te stimuleren en zelfs te verplichten.

Verder zijn de verkavelingsvoorschriften voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit en dergelijke meer. Gelet op het maximale bouw gabarit zullen de woningen voldoende morfologische samenhang hebben, en zo ook ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor het rooien van de hoogstammige bomen, deze kunnen pas gerooid worden bij een effectieve bouwaanvraag, tot dan dienen deze behouden te blijven.

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_2025134932_verkavelingsvoorschriften_Luchterenstraat 12.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025134932_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing met gekoppelde carports aan GROUP LN bv en Niels Lataire gelegen te Luchterenstraat 12, 9031 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handeling wordt uitgesloten uit de vergunning:

Het rooien van de hoogstammige bomen.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Achtertuintrook lot 1 en 2: constructies

- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m²**.

Hoofdbestemming hoofdgebouwen:

- De bepaling 'minstens 2 autostaanplaatsen verplicht per lot als carport met een tweede standplaats ervòòr' wordt **geschrapt**.
- Volgende bepaling wordt **toegevoegd**: dakterrassen zijn niet toegelaten.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 15 januari 2026 onder ref. VK-26-022) dienen strikt nageleefd te worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 12 januari 2026, met kenmerk 5000119047) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 6 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein:

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

De aanleg van de opritten en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Er worden alleen opritten toegestaan voor autostaanplaatsen die in aanmerking komen voor vergunning. Indien er geen oprit op openbaar domein voorzien wordt kan in functie van de toegang tot de gebouwen kan dan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal 1 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 rioleringsstelsel (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 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 lot 1 gelegen is in een gebied met risico's tot pluviaal 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.

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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_03098 - OMV_2025134932 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing met gekoppelde carports - met openbaar onderzoek - Luchterenstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN NIEUWE VERKAVELING
GELEGEN LANGS DE LUCHTERENSTRAAT TE DRONGEN (GENT)****1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)****1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn niet geschikt om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.</p>	<p>Enkel residentiële bebouwing van ééngezinswoningen toegelaten.</p> <p>Minstens 2 autostandplaatsen verplicht per lot als carport met een tweede standplaats ervoor.</p> <p>Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving.</p> <p>Tank- en benzinstations zijn uitgesloten.</p>

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> <p>Om een minimum aan bomen te moeten kappen, wordt de toegang tot het openbaar domein beperkt in breedte zodat deze niet onder de kruin van de bestaande bomen komt te liggen.</p>	<p>Private tuinen zo maximaal als mogelijk.</p> <p>Zone voor koeren en hovingen: voornamelijk groenaanleg</p> <p>Voortuin (non-aedificandi): groenaanleg – oprit – toegangspad – parkings.</p> <p>Maximaal 30% van de voortuin mag verhard worden. De oprit van beide loten dient gekoppeld te worden waarbij deze maximaal 3,00m breed is op de rooilijn (per perceel).</p>

1.3. BESTEMMING TUINBERGING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle tuinbergingen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Tuinbergingen worden voorzien in de zone voor koeren en hovingen, max opp 20 m² .

1.4. BESTEMMING OVERDEKTE AUTOSTANDPLAATS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Overdekte autostandplaats in de vorm van een carport.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een mix van bebouwingen. Door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Enkel de overdekte standplaats (carport) dient gekoppeld te worden tussen beide woningen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de diversiteit van de oppervlaktes van de percelen is voor de te bouwen oppervlakte rekening gehouden met de perceelsoppervlakte.	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Op het gelijkvloers en de verdieping: maximaal 14,00m De tuinzone is minstens 18,00m diep.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	BOUWDIEPTE EN BREEDTE De bouwbreedte wordt vastgelegd door het bouwkader op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximaal 14m. GABARIT (hoogtes t.o.v. het vloerpeil) Maximum 2 bouwlagen (plat dak) ONDERGRONDS Ondergonds is een volume toegelaten waarvan de oppervlakte gelijk is aan de oppervlakte van het hoofdvolume. VLOERPEIL Max. 0,40m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>In kader van de strengere EBP-wetgeving kan nav de oververhitting een zonneluifel gewenst of noodzakelijk zijn.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Hedendaagse gevelmaterialen met respect voor de omgeving. Helgekleurde en blinkende materialen zijn niet toegelaten, bewerkte betonplaten zijn niet toegelaten.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Dakvorm is plat dak.</p> <p>- kroonlijsthoogte: 6,50m</p> <p>Zonnepanelen / -collectoren zijn toegelaten in/op het dakvlak.</p> <p>Op de achtergevel van elk lot is op het gelijkvloers een uitkragende zonneluifel mogelijk (ook buiten de zone voor hoofdgebouwen) met een maximale diepte van 2,50m. Op de voor- en zijgevel is een luifel mogelijk van maximaal 1,00m diep.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN TUINBERGING(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle tuinbergingen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.</p>	<p>De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 1,00m, tenzij kan aangebouwd worden tegen een gelijkaardig gebouw. Dan bedraagt de afstand 0,00m.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>DAKVORM</p> <p>Plat dak. Kroonlijst maximaal 3,2m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.</p> <p>Indien hellend dak: kroonlijsthoogte 3,20m en de nokhoogte 3,50m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN OVERDEKTE AUTOSTANDPLAATS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	De afstand tot de zijgrenzen bedraagt minimum 0,00m. Deze worden ingeplant op de voorziene zone en zijn maximaal 18m ² groot (zie verkavelingsplan).

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	DAKVORM Plat dak. Kroonlijst maximaal 3,5m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De carports worden opgetrokken in hout of deels in dezelfde gevelsteen als de hoofdgebouwen, of in een gelijkwaardig materiaal binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	In de zone voor koeren en hovingen is (in de zij- en/of achtertuin) 80m ² aan niet-overdekte constructies toegestaan (terras inbegrepen). Hieronder vallen bv zwembad, ...

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden in beperkte mate toegestaan. Enkel beperkte aanpassingen om van het openbaar domein tot aan het vloerpeil te komen zijn toegelaten. In elk geval dienen deze aangesloten te worden over een breedte van 1m op het peil van de aanpalende percelen

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Elk lot heeft 1 toegang tot de openbare weg van maximaal 3,00m breed ivv een vergunde autostandplaats en toegang tot de woning. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, parkeerplaats en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegelaten. Verhardingen in de tuin: zie artikel 2.3

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Langs de straatzijde en/of ander openbaar domein en in de voortuinstrook is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. Als erfscheidingen zijn toegelaten: 1) gemetste muurtjes met een max. hoogte van 0,80m. (uitzondering in hoogte wordt gemaakt voor brievenbuselementen). 2) inheemse levende hagen eventueel met draad versterkt of draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in beton, houtplaten of matten zijn verboden. 3) Toegangspoorten in metaal of hout met een maximum hoogte van 2,00m. Op de overige kavelgrenzen zijn als erfscheiding toegelaten: 1) Inheemse levende hagen eventueel met draad versterkt of draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in volle betonplaten zijn verboden. 2) Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze scheiding kan eveneens in hout geplaatst worden.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025134932

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_Luchterenstraat_L_B_Legende bestaande toestand_sloping.pdf	Ts+zrCDnA/cRSw91GwK2gA==
VA_Luchterenstraat_L_B_Legende bestaande toestand.pdf	JYgrOWHm5CTwjglCunRjeA==
VA_Luchterenstraat_L_N_Legende nieuwe toestand_rev A.pdf	LsB0n3TSV5kS5Jp1MZJoxA==
VA_Luchterenstraat_P_B_verkavelingspl an bestaande toestand.pdf	s11VCAq6vTc7PPVI7r9ocw==
VA_Luchterenstraat_P_N_verkavelingspl an nieuwe toestand_rev A.pdf	zDDA3CbYIWmrcSOcQiP4og==
VA_Luchterenstraat_P_S_Sloplansplan.p df	+qm+M5eSPBhTzUuzNmt6hg==