



2026_CBS_06043 OMV_2026030188 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor een open eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DR. LOOTENS TOM BV met als contactadres Louis Delebecquelaan 20, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026030188) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor een open eengezinswoning
- Adres: Louis Delebecquelaan 20, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 297M2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 april 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juni 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Louis Delebecquelaan, op de hoek met de Beukenlaan te Sint-Denijs-Westrem. In de omgeving staan voornamelijk vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Aan de overzijde van het perceel loopt de autosnelweg E40. Het perceel in kwestie is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Op het perceel bevinden zich verschillende bomen.

De aanvraag betreft het afsplitsen van een bouwlot met een oppervlakte van 790,49 m², bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. De bouwzone heeft een maximale breedte van 18,86 m en een maximale diepte van 12 m. Het bouwlot houdt een afstand van 8,4 m tot de rooilijn langs de Louis Delebecquelaan en een afstand van minimaal 7,25 m tot de rooilijn langs de Beukenlaan. Langs de rechter perceelsgrens wordt een bouwvrije strook van 3 m behouden.

Wat de bouwvoorschriften betreft, zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 28/11/1973 werd een weigering afgeleverd voor bouwen garage. (1973 SD 1602)

* Op 20/07/2011 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van een woning. (2011/70095)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. AWW- District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 15 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00615:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.2. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. VK-26-402:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor het creëren van één bouwlot bestemd voor open bebouwing. Het lot is bestemd voor de oprichting van één eengezinswoning met bijhorende tuinzone.

Het nieuwe lot 1 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 5000126829:

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

Op het Omgevingsloket kan de offerte + kennisgeving terug worden gevonden.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.4. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 9 april 2026 onder ref. 25235023:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur 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 Wyre, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgt 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.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.5. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 14 april 2026:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.6. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 26 mei 2026:

Het projectgebied ligt op meer dan 50 m van de Leie (ca. 510 m). Het projectgebied stroomt af

naar de IJzer (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, 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 niet in overeenstemming met volgende artikels van dit algemeen bouwreglement:

- Artikel 2.9 – maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied
Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.
De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte: bij een nuttige breedte van de rijweg van minder of gelijk aan 4 m is de maximale breedte ter hoogte van de rooilijn 4,5 m.

De verkavelingsvoorschriften laten de aanleg van een oprit in de voortuinstrook toe, met een maximale breedte van 5 m ter hoogte van het openbaar domein. Dit is niet in overeenstemming met bovenstaand artikel.

De Louis Delebecquelaan wordt echter heraangelegd, waarbij de rijweg een breedte van 4 m zal krijgen. In die toekomstige situatie bedraagt de maximaal toegelaten opritbreedte aan de rooilijn 4,5 m.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het Algemeen Bouwreglement, wordt het verkavelingsvoorschrift aangepast en wordt de maximale breedte van de oprit beperkt tot 4,5 m.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd naar aanleiding van deze verkavelingsaanvraag. De eigenlijke realisatie van een woning binnen de bouwzone moet kunnen zonder aantasting van de aanwezige grotere bomen.

Bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen. De bomen mogen geen schade ondervinden door de constructies. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Hiermee doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 april 2026 tot en met 14 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft betrekking op het afsplitsen en verkavelen van een perceel met een oppervlakte van 790,49 m², met het oog op de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Het perceel maakte tot op heden deel uit van de tuinzone van de woning gelegen aan de Louis Delebecquelaan nr. 20. Na afsplitsing blijft voor deze woning een voldoende ruime achtertuin behouden.

De geplande bebouwingstypologie voor dit bouwlot kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit halfopen en open bebouwing bestaat. Hoewel vrijstaande eengezinswoningen ruimtelijk niet efficiënt zijn, kan deze typologie in dit specifiek geval worden aanvaard. Hierbij spelen enkele contextuele factoren een rol, zoals de nabijheid van de E40—waarvoor het Agentschap Wegen en Verkeer een bouwvrije strook van 30 meter oplegt—en de aanwezigheid van meerdere bomen op het perceel.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 12 m, wat resulteert in een bouwzone van maximum 148,6 m², geeft de mogelijkheid om een ruime eengezinswoning op te richten. Rondom de woning bevindt zich een ruime tuinzone. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een dakverdieping toe. Een dergelijke bouwhoogte komt vaak voor in de onmiddellijke omgeving en wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 8,4 m diep garandeert langs de Louis Delebecquelaan, sluit aan bij deze van de omringende woningen. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en moet de verharding beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Bij voorkeur worden hagen eventueel versterkt met paal en draad geplaatst als afsluiting. Gesloten afsluitingen in de voortuin worden enkel toegestaan tot een hoogte van 1 m conform het Vrijstellingsbesluit. Dit wordt expliciet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Ten aanzien van de woningen langs de Beukenlaan blijft de impact van de nieuwe bebouwing beperkt. Dit is te danken aan de aanwezigheid van bestaande bomen die zorgen voor buffering en privacy.

In de aanvraag worden geen constructies voorzien in de zijtuinstrook. Daardoor blijft deze strook open, wat positief is voor de ruimtelijke kwaliteit. In de achtertuin wordt een bijgebouw van 40 m² toegestaan, conform het Vrijstellingsbesluit. Daarnaast mag de achtertuin 15% worden verhard. Aan de voorwaarden wordt toegevoegd dat bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen rekening moet worden gehouden met de aanwezige bomen. De bomen mogen geen schade ondervinden door de constructies.

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

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026030188_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026030188 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor een open eengezinswoning aan DR. LOOTENS TOM bv gelegen te Louis Delebecquelaan 20, 9051 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorwaarden worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- Afsluitingen op de perceelsgrens:
 - Conform het Vrijstellingsbesluit is in de voortuin enkel een gesloten afsluiting toegestaan tot een hoogte van 1 m.
- Voortuin:
 - de verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten.
 - de toegang tot het openbaar domein heeft een maximale breedte van 4,50 m.

Externe adviezen:

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 15 april 2026, met kenmerk AV/411/2026/00615) moeten strikt nageleefd worden.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 14 april 2026, met kenmerk 5000126829) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen:

Bij het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen. De bomen mogen geen schade ondervinden door de constructies.

Water:

De bouwzone is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied bijgevolg zal er

overstromingsveilig gebouwd moeten worden en/ of de ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden op eigen terrein. In de aanvraag voor het bouwen van de woning moet duidelijk worden aangegeven hoe omgegaan wordt met het watergevoelig karakter van het bouwlot.

Openbaar domein:

Oprit:

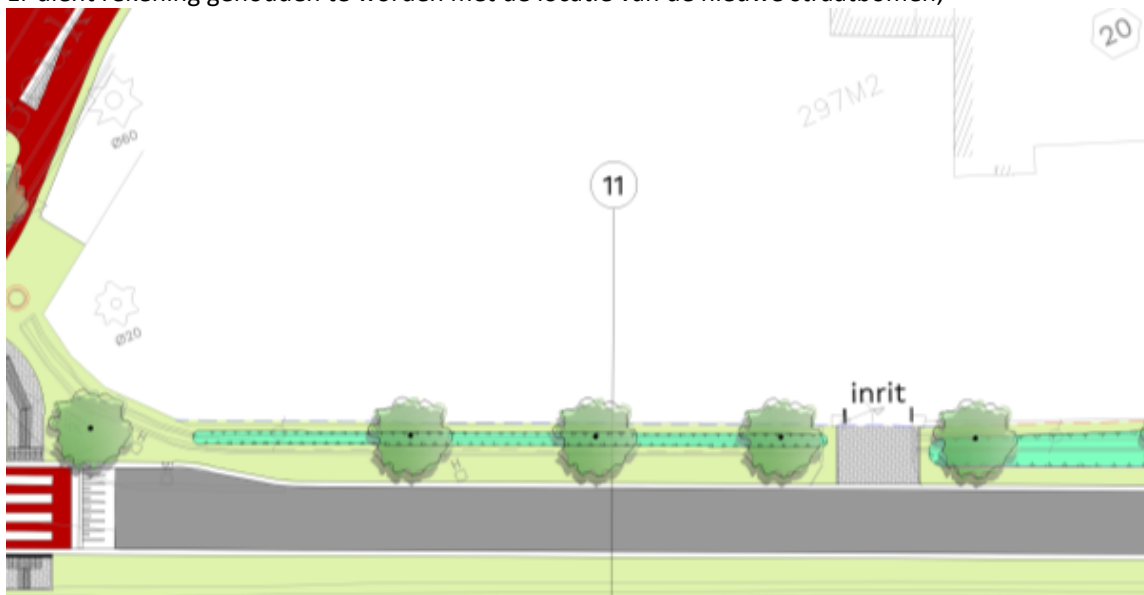
De aanleg van de (eventuele) oprit en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing.

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

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

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

Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de nieuwe straatbomen;



Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Werken op openbaar domein:

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in Louis Delbecquelaan en de Beukenlaan die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 indelingslijst.

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_06043 - OMV_2026030188 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor een open eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

VOORSCHRIFTEN

Lot 1

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)****GEBOUW****BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Eengezinswoning – open bebouwing

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale bouwzone wordt aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is aangeduid op het verkavelingsplan en bevindt zich in lijn van de voorgevellijn van huisnr 21 (na advies van AWV)	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwzone op het verkavelingsplan toont de maximale bouwzone. Een voldoende hoog dorpelpeil wordt aangeraden ifv toekomstig overstromingsgevaar in de buurt.	Twee volwaardige bouwlagen en een eventuele bewoonbare dakverdieping. De dorpel van de gelijkvloerse verdieping op minimaal 0,3m boven het omliggend maaiveld.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	Er kan gebouwd worden met een plat dak of met een hellend dak. In geval van plat dak is de maximale kroonlijsthoogte 7,00m In geval van hellend dak is de kroonlijsthoogte 6,40m en de dient de dakhelling zich tussen de 0° en 45° te bevinden.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	In geval van plat dak is de maximale kroonlijsthoogte 7,00m In geval van hellend dak is de kroonlijsthoogte 6,40m.

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm is vrij.	Zie kroonlijst en nokhoogte

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	Open bebouwing Het lot is bestemd voor wonen, met name voor de oprichting van één eengezinswoning. Binnen de woning is een nevenbestemming toegelaten, voor zover deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en verenigbaar is met het residentiële karakter van de omgeving. Het betreft onder meer activiteiten zoals een vrij beroep, kantoorfunctie of dienstverlening. De nevenbestemming mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning innemen en mag geen abnormale verkeersgeneratie, parkeerdruk of hinder voor de omgeving veroorzaken. De woonfunctie dient steeds de hoofdfunctie van het perceel te blijven.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is aangeduid op het verkavelingsplan en bevindt zich in lijn van de voorgevellijn van huisnr 21 (na advies van AWV)	De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. Minimale zijdelingse strook tot de zijdelingse perceelgrens met woning nr 20 bedraagt 3 meter.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het eigenlijke aantal bouwlagen zal volgen uit de te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning per woning.	Twee volwaardige bouwlagen en een eventuele bewoonbare dakverdieping. Eén bouwlaag heeft een hoogte van 3,20m.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een kelderruimte wordt niet verplicht. Een kelderruimte situeert zich onder de gelijkvloerse verdieping.	De kelderruimte dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

TUINZONE

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De afsluitingen dienen de privacy tussen de percelen te garanderen.	Maximale hoogte afsluiting: 2,0m. Over de eerste 3 meter van de voortuin mag de omheining niet hoger dan 1,00 meter zijn om een goed zicht op de weg te behouden. Materialisatie: Levende afsluitingen, draadafsluitingen in netdraad, houten afsluitingen. Betonnen afsluitingen worden niet toegelaten.
	Conform het Vrijstellingsbesluit is in de voortuin enkel een gesloten afsluiting toegestaan tot een hoogte van 1 m.

VOORTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinstrook dient maximaal als groenstrook te worden ingericht.	In de voortuinstrook kunnen geen bouwconstructies opgericht worden. Bedoeling is de voortuin in te vullen met groenaanleg en een eventuele oprit tot de woning. De voortuin mag maximaal met 15% verhard worden. (oprit, toegangspaden, ..) De toegang tot het openbaar domein heeft een maximale breedte van 5,00 meter. 4,50 meter. Het plaatsen van een brievenbus is toegelaten. De huisnummer van de woning moet goed zichtbaar zijn voor de diensten van de brandweer of hulpdiensten.

ZIJTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstrook dient maximaal als groenstrook te worden ingericht.	De zijtuinstrook dient ingevuld te worden met groenaanleg. Een carport in de zijtuin wordt niet toegelaten.

ACHTERTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinstrook dient maximaal als groenstrook te worden ingericht.	Bijgebouwen (tuinhuis, tuinberging, serre) in de achtertuinstrook zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40 m². Het bijgebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter ten opzichte van het omliggend maaiveld, en dient op minstens 1 m uit de perceelsgrens te worden opgericht. (tenzij er een schriftelijk akkoord is met de buur om op de grens te bouwen) De achtertuin mag voor maximaal 15% worden verhard.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026030188

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_O_N_Overzichtsplan.pdf	Nuars+q2gNdM655pAl6vrw==
VA_T_B_Terreinprofiel.pdf	vPnH1I7TwjKfgmOQrUze3Q==
VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	oCq2VbQFLFkZRR2mT6gzsg==
VA_VP_B_Bestaandetoestand.pdf	nn/4pYc04/epCwohvtxegg==