



2026_CBS_06088 OMV_2026042561 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Klapeksterstraat, 9000 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Luc Hucks met als contactadres Land van Waaslaan 130, 9000 Gent en Wooncoop CV met als contactadres Land van Waaslaan 130, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026042561) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen
- Adres: Bevrijdingslaan 70 en Klapeksterstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 502W6 en 502X6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen tussen de Bevrijdingslaan en de Klapeksterstraat in de wijk Brugse-Port – Rooigem. De omgeving van de Bevrijdingslaan is erg divers met residentiële (wonen), commerciële (handel) en recreatieve (ReCa) bebouwing. De kenmerkende schaal is overwegend 2 à 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. Uitzonderlijk is er bebouwing uit één bouwlaag (overzijde van de straat).

De omgeving van de Klapeksterstraat wordt gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen in rijbebouwing. De schaal is hier overwegend 2 à 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. Uitzonderlijk is aan de overzijde van de straat een meer industriële bebouwing van gelijkaardige schaal.

De projectsite is L-vormig perceel tussen de Bevrijdingslaan en de Klapeksterstraat. De totale diepte van het perceel is de breedte van het bouwblok, hetzij ca. 43,37m. Langs de Bevrijdingslaan is de breedte ca. 6,06m. Langs rechts rijkt de diepte tot ca. 23m. Langs de Klapeksterstraat is de breedte ca. 19,5m en heeft deze een diepte langs links van ca. 20,01m. De breedte van de verspringing in het midden bedraagt 13m.

In bestaande situatie is het gehele perceel bebouwd met een handelspand met woning langs de Bevrijdingslaan bestaande uit 2,5 bouwlaag onder een zadeldak. Het overige van het perceel is bebouwd met één bouwlaag. Langs de Klapeksterstraat is de bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De gelijkvloerse functies zijn handel (167,9m²) met aanhorende magazijnen (335,2m²) en op de verdiepingen aan de Bevrijdingslaan werd één woning (ca. 97,3m²) ingericht.

De aanvraag bevat het verkavelen van het perceel in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen.

Lot 1 bevindt zich langs de Bevrijdingslaan. Deze heeft een breedte van 6,07m langs straatzijde met bouwdiepte van 22,97m links en 23,04m rechts.

Langs de Klapeksterstraat worden 4 loten voorzien.

Lot 2 heeft een breedte langs straat van 4,92m, een diepte rechts van 20,4m en links 20,3m. De breedte achteraan het perceel bedraagt 4,56m.

Lot 3 meet 4,82m breed, heeft een bouwdiepte rechts van 8,3m en links van 8,2m.

Lot 4 heeft langs de straatzijde een breedte van 4,82m, langs rechts een bouwdiepte van 8,2m en links 4,11m.

Lot 5 heeft een breedte van 4,92m langs straat en achteraan 4,93m. Rechts bedraagt de bouwdiepte 20,11m en links 12,6m.

De loten zijn bedoeld om te bebouwen met eengezinswoningen van 3 bouwlagen, mogelijk afgewerkt met een hellend dak. Bouwdieptes zijn beperkt tot 12m gelijkvloers en max 2m verder dan de minst diepe buur op de verdiepingen. Ieder lot heeft een tuinzone van minimaal 8,11m voorzien.

De aanvraag omvat eveneens de stedenbouwkundige handeling voor het slopen van bestaande bebouwing.

Slopen

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing van de gehele projectsite. Het te slopen volume bedraagt 2743,5m³ waarvoor een sloopvolgingsplan werd bijgevoegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen – stedenbouwkundige handelingen

- Op 12/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 eengezinswoningen na afbraak van de opslagruimtes van een kleine supermarkt, het gebouw met handelsgelijkvloers en woonfunctie langs de bevrijdingslaan blijft behouden. (OMV_2020131395)
- Op 22/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met handelszaak (kant bevrijdingslaan), het bouwen van 5 schakelwoningen met een collectieve tuinzone, het bouwen van een gemeenschappelijke fietsenstalling, een collectieve wasplaats en een multifunctioneel paviljoen. (OMV_2022112692)

Omgevingsvergunningen – verkavelen van gronden

- Op 11/12/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2025 GE 204/00/W)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/03/1987 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkel en magazijn. (1987/301)
- Op 27/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen, de voorgevel inbegrepen, van een woonhuis tot winkelhuis. (Litt. B-26-65)
- Op 02/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpui en het uitbreiden van de winkelruimte. (KW B-16-64)
- Op 12/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers tot café en structurele binnenwerken. (2012/107)
- Op 07/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van een publiciteitspaneel. (2012/960)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 mei 2026 onder ref. 067509-007/PJ/2026:

GUNSTIG ADVIES, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 5 juni 2026 onder ref. VK-26-486:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 2 t.e.m. 5 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Klapeksterstraat.

Hiervoor is uiteraard ook geen uitbreiding nodig.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);*
- *bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegnis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegnis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- *verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 mei 2026 onder ref. 5000128399:

In bijlage op het Omgevingsloket kan u onze offerte + kennisgeving terugvinden.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 7 mei 2026 onder ref. 25208201:

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 juni 2026 onder ref. JMS 661712:

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 mailbox van de subarea*
- * 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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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 klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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.

- *Verhardingen dienen beperkt te worden.*

De verhardingen moeten in het algemeen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke verhardingen. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- *Gewestelijke verordening hemelwater*

Nieuwe projecten moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- *Bodem*

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 bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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 verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

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 7 mei 2026 tot en met 5 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het verkavelen van een perceel met een oppervlakte van 532,4m² voor 4 bijkomende compacte woningen, is ruimtelijk te verantwoorden. De ruimte is schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het te verkavelen perceel leent zich ruimtelijk perfect voor de bouw van de 4 bijkomende woningen. Het betreft een bestaande opslagplaats die kan verdwijnen. De straat wordt ook gekenmerkt door eengezinswoningen. Het feit dat er eengezinswoningen worden voorzien, past perfect binnen de ruimtelijke kenmerkendheid van de omgeving.

Met de voorgestelde bouwbreedte, bouwdiepte en bouwhoogte kunnen voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen worden gebouwd. De bouwzone is als compact te beschouwen en geeft blijk van zuinig ruimtegebruik.

De woningen beschikken over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin. De maximale bezettingsgraad staat in verhouding tot de grootte van het perceel en is er voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

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_2026042561 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026042561 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen aan Luc Hucks en wooncoop cv gelegen te Bevrijdingslaan 70 en Klapeksterstraat , 9000 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 mei 2026 met kenmerk 067509-007/PJ/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 12 mei 2026, met kenmerk 5000128399) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 9 juni 2026, met kenmerk JMS 661712) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

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

Oprit

De bestaande oprit in de Klapeksterstraat dient opgebroken te worden, hierbij is de boordsteen op te trekken (dit maakt onderdeel uit van het technisch dossier).

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

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

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woningen dienen zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- **Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.**
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Openbare weg en riolering

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

Groot wegherstel (sleuf in beton, meerdere sleuven in asfalt met toplaagvernieuwing):

Via eigen aannemer met beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen. De opbraak van de oprit gelegen in de Klapeksterstraat en het optrekken van de boordsteen dient hier mee in opgenomen te worden.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

Artikel 4:

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

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2026042561**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier of het bedrag zoals vermeld in de offerte afgeleverd door Farys (voor rioleringswerken)

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de 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_06088 - OMV_2026042561 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Klapeksterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Voorschriften verkaveling

LOT 1

1. Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken.

Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving.

Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te komen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en open ruimte voor groen.

Er zijn meerdere bestemmingen mogelijk. Afhankelijk van de toekomstige bestemming worden er andere voorschriften voorzien.

Voorschrift

Handel/diensten

De volledige footprint van LOT 1 mag bebouwd worden op het gelijkvloers.

De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter.

Meergezinswoningen/eengezinswoningen

De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is 18 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter.

LOT 1 wordt over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd.

Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.

Volume

Toelichting

Voorschrift

Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent. Het voorziene volume zorgt ervoor dat er op deze locatie een kwalitatieve ontwikkeling met diverse bestemmingen kan opgericht worden. Zie ook toelichting oppervlakte.	Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume. Er worden 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan. Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling. Er wordt ook een ondergronds volume toegestaan. (zie ondergrondse verdiepingen)
--	--

Nokhoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent. Er werd gekozen voor voldoende hoge bebouwing zodat er binnen diverse bestemmingsmogelijkheden een kwalitatieve ontwikkeling van het terrein mogelijk is.	De nokhoogte mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen. Bij een teruggetrokken dakverdieping mag de dakrand maximaal 3,50m boven de dakrand van de 3e bouwlaag komen.
--	---

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd er rekening gehouden met de visie van Stad Gent om een kwalitatieve woning te realiseren met een beperkte footprint. Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen met de mogelijkheid van een hellend dak of een teruggetrokken verdieping met plat dak.	De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de nulpas van de woning tot de bovenzijde van de kroonlijst.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting

Voorschrift

Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende) daken. In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van kwalitatieve gebouwen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) bij voorkeur aangehouden.	De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt op 45° - 50°. Platte daken zijn eveneens toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtschermen en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde hellingsgraad.
--	---

Type gebouw

Toelichting

Voorschrift

Voor het type op te richten gebouwen werd er gekeken naar de omgeving en werd er rekening gehouden met de kerngebieden vastgelegd door de Stad Gent.	Een eengezinswoning, meergezinswoning en handel/diensten zijn toegestaan mits haalbaar volgens het geldende algemeen bouwreglement van Stad Gent.
---	--

Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift

Er wordt gekozen voor hedendaagse materialen die passen in de buurt en toch voldoen aan de huidige verwachtingen.	Volgende gevelmaterialen kunnen toegepast worden: • bakstenen en kleuren passend bij de omgeving • dakpannen en (kunst)leien • (vergrijzend) hout • minerale gevelmaterialen • pleister • plinten in arduin of lichtgrijs beton
---	---

Inplanting

Toelichting

Voorschrift

zie inplantingsplan nieuwe toestand	Zie inplantingsplan nieuwe toestand.
-------------------------------------	--------------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting

Voorschrift

Gezien de beperkte gevelbreedte wordt er best in de hoogte gewerkt. De voorziene hoogtes vallen perfect binnen het straatbeeld en de visie van stad Gent. Het doel is en blijft het realiseren van volwaardige woningen binnen de woongebieden van de stad.	Er wordt een kelderverdieping, 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping toegestaan.
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift

Binnen stedelijk gebied kan, gezien de beperkte bebouwbare oppervlakte, een kelder nuttig zijn. Dit als ruimte voor technieken, berging, wasplaats,	Een kelder met een volwaardige hoogte: maximaal 3,00m. De positie van de kelder moet zich onder het hoofdvolume van het gebouw bevinden met een maximale bouwdiepte die gelijk loopt met de bouwdiepte van de gebouw.
---	--

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift

Gezien het ontwerp is de aanwezigheid van carports onmogelijk. Dit zou ook geen optimale indeling zijn van de beschikbare ruimte. De woningen worden ontworpen in hoogte om op deze manier een optimalisatie van de vloeroppervlakte te realiseren in combinatie met het realiseren van een tuin om op deze manier tot een aangename en voldoende ruime woning te komen. Het idee van een veranda strookt niet met deze visie en is dan ook niet aangeraden.	Er zijn geen veranda's of carports toegelaten.
--	---

Terrassen

Toelichting

Voorschrift

Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Een beperking van de oppervlakte om de voorziene groenzone zoveel mogelijk te vrijwaren is nodig. Een beperkt terras op de verdieping draagt bij aan de woonkwaliteit zonder de burens te hinderen.	Er is een terras, maximaal 9m², toegestaan op gelijkvloers indien dit niet volledig bebouwd wordt. Gelijkvloerse terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem,
---	--

Inpandige terrassen zorgen voor minder inkijk en kunnen een oplossing bieden om buitenruimte te creëren.	maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend. Een kleine terras op de eerste verdieping (op het plat dak van het gelijkvloers) is toegestaan. De aanwezigheid van de bestaande muren op de perceelgrens zorgen voor voldoende privacy t. o. v. de burens. Inpandige terrassen zijn toegestaan.
--	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Voorschrift

Een oversteek kan het vlakke karakter van een gevel breken en zorgen voor een architecturaal sterker geheel. De Stad Gent erkent dit door dit toe te staan en regels aan toe te kennen in het algemeen bouwreglement	Een oversteek wordt toegestaan mits deze voldoet aan de voorwaarden opgelegd door het geldende bouwreglement Stad Gent (2024 - art. 2.7 p. 18)
--	---

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintstrook

Verharding

Toelichting

Voorschrift

Hiervoor verwijzen we graag naar de andere voorschriften: oppervlakte en terrassen. De verschillende mogelijkheden worden daar beschreven.	Zie voorschriften "oppervlakte" en "terrassen".
--	--

Groenaanleg

Toelichting

Voorschrift

Afhankelijk van wat de invulling wordt kan er al dan niet een tuin voorzien worden. Indien er een tuin wordt voorzien dan is het enkel mogelijk om een klein terras en een tuinberging te voorzien. de rest moet groen blijven.	Zie toelichting "terrassen" en "constructies" in de achtertuintstrook.
---	--

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Indien er een tuin wordt voorzien is een kleine tuinberging mogelijk. Gezien de beperkte ruimte moet ook deze zo optimaal mogelijk ingepland worden. Op deze manier blijft de groenzone van de tuin zoveel mogelijk gevrijwaard.	Een tuinberging is toegestaan met maximale oppervlakte van 3m². Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelgrens. Dit kan links of rechts achteraan. De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein. Er mag geen verhard pad naar de tuinberging voorzien worden.
--	---

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting

Voorschrift

We bevinden ons in stedelijk gebied. De bestaande afsluitingen met de aanpalende eigendommen kunnen behouden blijven. Dit voorschrift beperkt zich tot de afsluitingen tussen de onderlinge loten binnen de verkaveling. Ook hier is de visie om de buitenruimte zo groen mogelijk te houden. Levende hagen dragen hier aan bij.	Enkel levende hagen mogen dienen als afsluiting van de tuinen eventueel versterkt met een enkele draad en paal.
--	---

LOT 2

1. Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Voorschrift

De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken. Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving. Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te kopen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en ruimte voor groen.	De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is 12 meter. De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter. De percelen worden over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd. Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.
---	--

Volume

Toelichting

Voorschrift

Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent Het voorziene volume zorgt ervoor dat er op deze locatie kwalitatieve eengezinswoningen kunnen opgericht worden. Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume.	Er worden 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan. Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling. Er wordt ook een ondergronds volume toegestaan. (zie ondergrondse verdiepingen)
--	---

Zie ook toelichting oppervlakte.	
----------------------------------	--

Nokhoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent. Er werd gekozen voor voldoende hoge bebouwing zodat de footprint minimaal is en er toch een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden.	De nokhoogte of mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen. Bij een teruggetrokken dakverdieping mag de dakrand maximaal 3,50m boven de dakrand van de 3e bouwlaag komen.
---	--

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd er rekening gehouden met de visie van Stad Gent om een kwalitatieve woning te realiseren met een beperkte footprint. Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen met de mogelijkheid van een hellend dak of een teruggetrokken verdieping met plat dak.	De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting

Voorschrift

Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende) daken. In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van kwalitatieve woningen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) bij voorkeur aangehouden.	De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt tussen 30° en 45°. Platte daken zijn eveneens toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtscheren en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde hellingsgraad.
--	---

Type gebouw

Toelichting

Voorschrift

Voor het type van de nieuwe op te richten woningen werd gekeken naar de omgeving. Deze is heel stedelijk en bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Dit type woning sluit het best aan bij de buurt en omgeving.	Er zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Er zijn enkel rijwoningen toegelaten.
---	---

Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift

Er wordt gekozen voor een hedendaagse materialen die passen in de buurt en toch voldoen aan de huidige verwachtingen. Belangrijk hierbij is dat de gevelafwerking en architectuur ook als eengezinswoning en op schaal van de straat wordt uitgevoerd.	Volgende gevelmaterialen kunnen worden toegepast: • baksteen natuurrood • regenpijpen en dakgoten in natuurzink • dakpannen in natuurrood • kunstleien in licht grijs • vergrijzend hout • plinten in arduin of lichtgrijs beton
--	---

	De voorgevel wordt opgetrokken uit voornamelijk natuurrode bakstenen.
--	---

Inplanting

Toelichting

Voorschrift

Het te ontwikkelen gebied wordt aan de straatzijde volledig dicht gebouwd en sluit aan de achterzijde aan bij de bestaande inrichting. Alle woningen worden voorzien van een tuin, ook de eengezinswoning met economische functie op het gelijkvloers.	Zie inplantingsplan nieuwe toestand.
--	--------------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting

Voorschrift

Gezien de beperkte gevelbreedte wordt er best in de hoogte gewerkt. De voorziene hoogtes vallen perfect binnen het straatbeeld en de visie van stad Gent. Het doel is en blijft het realiseren van volwaardige woningen binnen de woongebieden van de stad.	Er wordt een kelderverdieping, 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping toegestaan.
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift

Binnen stedelijk gebied kan, gezien de beperkte bebouwbare oppervlakte, een kelder nuttig zijn. Dit als ruimte voor technieken, berging, wasplaats,	Een kelder met een volwaardige hoogte: maximaal 3,00m. De positie van de kelder moet zich onder het hoofdvolume van de woning bevinden met een maximale bouwdiepte die gelijk loopt met de bouwdiepte van de woning.
---	--

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift

Gezien het ontwerp is de aanwezigheid van carports onmogelijk. Dit zou ook geen optimale indeling zijn van de beschikbare ruimte. De woningen worden ontworpen in hoogte om op deze manier een optimalisatie van de vloeroppervlakte te realiseren in combinatie met het realiseren van een tuin om op deze manier tot een aangename en voldoende ruime woning te komen. Het idee van een veranda strookt niet met deze visie en is dan ook niet aangeraden.	Er zijn geen veranda's of carports toegelaten.
--	--

Terrassen

Toelichting

Voorschrift

Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Een beperking van de oppervlakte om de voorziene groenzone zoveel mogelijk te vrijwaren is nodig. Gezien de hoge muren rondom het perceel en om een te voldoen aan een goede woonkwaliteit wordt is een ontwerp met woonruimtes op de 1e verdieping aangewezen. Een beperkt terras aan deze woonruimtes draagt bij aan de woonkwaliteit zonder de burens te hinderen.	Er zijn terrassen toegelaten van max. 12 m²/woning. Terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem, maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend. Een klein terras op de eerste verdieping is toegestaan met een afstand van min. 1,90m van de burens en met een maximale diepte van 1,20m (zie ontwerp woningen).
--	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Voorschrift

Een oversteek kan het vlakke karakter van een gevel breken en zorgen voor een architecturaal sterker geheel. De Stad Gent erkent dit door dit toe te staan en regels aan toe te kennen in het algemeen bouwreglement.	Een oversteek wordt toegestaan mits deze voldoet aan de voorwaarden opgelegd door het geldende bouwreglement Stad Gent (2024 - art. 2.7 p. 18)
--	--

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintstrook

Verharding

Toelichting

Voorschrift

Een minimum aan verharding wordt toegestaan. Graag verwijzen we naar de toelichting en voorschrift zoals toegelicht bij het onderdeel "Terrassen".	Zie voorschriften "Terrassen".
--	--------------------------------

Groenaanleg

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden. Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk.	De tuinen worden, behalve terras en tuinberging, ingericht met levende beplanting.
---	--

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden.	Een tuinberging is toegestaan met maximale oppervlakte van 4,5m ² . Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelgrens en
--	---

Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk. Een kleine tuinberging past binnen dit concept mits deze optimaal wordt ingepland.	gekoppeld met het naastgelegen perceel conform de inplanting van het plan. De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein. Er mag geen verhard pad naar de tuinberging voorzien worden.
--	--

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting

Voorschrift

We bevinden ons in stedelijk gebied. De bestaande afsluitingen met de aanpalende eigendommen kunnen behouden blijven. Dit voorschrift beperkt zich tot de afsluitingen tussen de onderlinge loten binnen de verkaveling. Ook hier is de visie om de buitenruimte zo groen mogelijk te houden. Levende hagen dragen hier aan bij.	Enkel levende hagen mogen dienen als afsluiting van de tuinen eventueel versterkt met een enkele draad en paal.
--	--

LOT 3

1. Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Voorschrift

De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken. Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving. Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te kopen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en ruimte voor groen.	De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is 12 meter. De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter. De percelen worden over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd. Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.
---	--

Volume

Toelichting

Voorschrift

Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent Het voorziene volume zorgt ervoor dat er op deze locatie kwalitatieve eengezinswoningen kunnen opgericht worden. Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume.	Er worden 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan. Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling. Er wordt ook een ondergronds volume toegestaan. (zie ondergrondse verdiepingen)
--	---

Zie ook toelichting oppervlakte.	
----------------------------------	--

Nokhoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent. Er werd gekozen voor voldoende hoge bebouwing zodat de footprint minimaal is en er toch een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden.	De nokhoogte of mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen. Bij een teruggetrokken dakverdieping mag de dakrand maximaal 3,50m boven de dakrand van de 3e bouwlaag komen.
---	--

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd er rekening gehouden met de visie van Stad Gent om een kwalitatieve woning te realiseren met een beperkte footprint. Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen met de mogelijkheid van een hellend dak of een teruggetrokken verdieping met plat dak.	De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting

Voorschrift

Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende) daken. In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van kwalitatieve woningen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) bij voorkeur aangehouden.	De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt tussen 30° en 45°. Platte daken zijn eveneens toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtschermen en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde hellingsgraad.
--	--

Type gebouw

Toelichting

Voorschrift

Voor het type van de nieuwe op te richten woningen werd gekeken naar de omgeving. Deze is heel stedelijk en bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Dit type woning sluit het best aan bij de buurt en omgeving.	Er zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Er zijn enkel rijwoningen toegelaten.
---	---

Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift

Er wordt gekozen voor een hedendaagse materialen die passen in de buurt en toch voldoen aan de huidige verwachtingen. Belangrijk hierbij is dat de gevelafwerking en architectuur ook als eengezinswoning en op schaal van de straat wordt uitgevoerd.	Volgende gevelmaterialen kunnen worden toegepast: • baksteen natuurrood • regenpijpen en dakgoten in natuurzink • dakpannen in natuurrood • kunstleien in licht grijs • vergrijzend hout • plinten in arduin of lichtgrijs beton
--	---

	De voorgevel wordt opgetrokken uit voornamelijk natuurrode bakstenen.
--	---

Inplanting

Toelichting

Voorschrift

Het te ontwikkelen gebied wordt aan de straatzijde volledig dicht gebouwd en sluit aan de achterzijde aan bij de bestaande inrichting. Alle woningen worden voorzien van een tuin, ook de eengezinswoning met economische functie op het gelijkvloers.	Zie inplantingsplan nieuwe toestand.
--	--------------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting

Voorschrift

Gezien de beperkte gevelbreedte wordt er best in de hoogte gewerkt. De voorziene hoogtes vallen perfect binnen het straatbeeld en de visie van stad Gent. Het doel is en blijft het realiseren van volwaardige woningen binnen de woongebieden van de stad.	Er wordt een kelderverdieping, 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping toegestaan.
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift

Binnen stedelijk gebied kan, gezien de beperkte bebouwbare oppervlakte, een kelder nuttig zijn. Dit als ruimte voor technieken, berging, wasplaats,	Een kelder met een volwaardige hoogte: maximaal 3,00m. De positie van de kelder moet zich onder het hoofdvolume van de woning bevinden met een maximale bouwdiepte die gelijk loopt met de bouwdiepte van de woning.
---	--

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift

Gezien het ontwerp is de aanwezigheid van carports onmogelijk. Dit zou ook geen optimale indeling zijn van de beschikbare ruimte. De woningen worden ontworpen in hoogte om op deze manier een optimalisatie van de vloeroppervlakte te realiseren in combinatie met het realiseren van een tuin om op deze manier tot een aangename en voldoende ruime woning te komen. Het idee van een veranda strookt niet met deze visie en is dan ook niet aangeraden.	Er zijn geen veranda's of carports toegelaten.
--	--

Terrassen

Toelichting

Voorschrift

Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Een beperking van de oppervlakte om de voorziene groenzone zoveel mogelijk te vrijwaren is nodig. Gezien de hoge muren rondom het perceel en om een te voldoen aan een goede woonkwaliteit wordt is een ontwerp met woonruimtes op de 1e verdieping aangewezen. Een beperkt terras aan deze woonruimtes draagt bij aan de woonkwaliteit zonder de burens te hinderen.	Er zijn terrassen toegelaten van max. 12 m²/woning. Terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem, maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend. Een klein terras op de eerste verdieping is toegestaan met een afstand van min. 1,90m van de burens en met een maximale diepte van 1,20m (zie ontwerp woningen).
---	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Voorschrift

Een oversteek kan het vlakke karakter van een gevel breken en zorgen voor een architecturaal sterker geheel. De Stad Gent erkent dit door dit toe te staan en regels aan toe te kennen in het algemeen bouwreglement.	Een oversteek wordt toegestaan mits deze voldoet aan de voorwaarden opgelegd door het geldende bouwreglement Stad Gent (2024 - art. 2.7 p. 18)
--	--

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Voorschrift

Een minimum aan verharding wordt toegestaan. Graag verwijzen we naar de toelichting en voorschrift zoals toegelicht bij het onderdeel "Terrassen".	Zie voorschriften "Terrassen".
--	--------------------------------

Groenaanleg

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden. Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk.	De tuinen worden, behalve terras en tuinberging, ingericht met levende beplanting.
---	--

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden.	Een tuinberging is toegestaan met maximale oppervlakte van 4,5m ² . Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelgrens en
--	---

Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk. Een kleine tuinberging past binnen dit concept mits deze optimaal wordt ingepland.	gekoppeld met het naastgelegen perceel conform de inplanting van het plan. De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein. Er mag geen verhard pad naar de tuinberging voorzien worden.
--	--

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting

Voorschrift

We bevinden ons in stedelijk gebied. De bestaande afsluitingen met de aanpalende eigendommen kunnen behouden blijven. Dit voorschrift beperkt zich tot de afsluitingen tussen de onderlinge loten binnen de verkaveling. Ook hier is de visie om de buitenruimte zo groen mogelijk te houden. Levende hagen dragen hier aan bij.	Enkel levende hagen mogen dienen als afsluiting van de tuinen eventueel versterkt met een enkele draad en paal.
--	--

LOT 4

1. Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Voorschrift

De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken. Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving. Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te kopen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en ruimte voor groen.	De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is 12 meter. De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter. De percelen worden over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd. Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.
---	--

Volume

Toelichting

Voorschrift

Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent Het voorziene volume zorgt ervoor dat er op deze locatie kwalitatieve eengezinswoningen kunnen opgericht worden. Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume.	Er worden 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan. Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling. Er wordt ook een ondergronds volume toegestaan. (zie ondergrondse verdiepingen)
--	---

Zie ook toelichting oppervlakte.	
----------------------------------	--

Nokhoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent. Er werd gekozen voor voldoende hoge bebouwing zodat de footprint minimaal is en er toch een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden.	De nokhoogte of mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen. Bij een teruggetrokken dakverdieping mag de dakrand maximaal 3,50m boven de dakrand van de 3e bouwlaag komen.
---	--

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd er rekening gehouden met de visie van Stad Gent om een kwalitatieve woning te realiseren met een beperkte footprint. Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen met de mogelijkheid van een hellend dak of een teruggetrokken verdieping met plat dak.	De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting

Voorschrift

Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende) daken. In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van kwalitatieve woningen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) bij voorkeur aangehouden.	De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt tussen 30° en 45°. Platte daken zijn eveneens toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtschermen en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde hellingsgraad.
--	--

Type gebouw

Toelichting

Voorschrift

Voor het type van de nieuwe op te richten woningen werd gekeken naar de omgeving. Deze is heel stedelijk en bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Dit type woning sluit het best aan bij de buurt en omgeving.	Er zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Er zijn enkel rijwoningen toegelaten.
---	---

Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift

Er wordt gekozen voor een hedendaagse materialen die passen in de buurt en toch voldoen aan de huidige verwachtingen. Belangrijk hierbij is dat de gevelafwerking en architectuur ook als eengezinswoning en op schaal van de straat wordt uitgevoerd.	Volgende gevelmaterialen kunnen worden toegepast: • baksteen natuurrood • regenpijpen en dakgoten in natuurzink • dakpannen in natuurrood • kunstleien in licht grijs • vergrijzend hout • plinten in arduin of lichtgrijs beton
--	---

	De voorgevel wordt opgetrokken uit voornamelijk natuurrode bakstenen.
--	---

Inplanting

Toelichting

Voorschrift

Het te ontwikkelen gebied wordt aan de straatzijde volledig dicht gebouwd en sluit aan de achterzijde aan bij de bestaande inrichting. Alle woningen worden voorzien van een tuin, ook de eengezinswoning met economische functie op het gelijkvloers.	Zie inplantingsplan nieuwe toestand.
--	--------------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting

Voorschrift

Gezien de beperkte gevelbreedte wordt er best in de hoogte gewerkt. De voorziene hoogtes vallen perfect binnen het straatbeeld en de visie van stad Gent. Het doel is en blijft het realiseren van volwaardige woningen binnen de woongebieden van de stad.	Er wordt een kelderverdieping, 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping toegestaan.
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift

Binnen stedelijk gebied kan, gezien de beperkte bebouwbare oppervlakte, een kelder nuttig zijn. Dit als ruimte voor technieken, berging, wasplaats,	Een kelder met een volwaardige hoogte: maximaal 3,00m. De positie van de kelder moet zich onder het hoofdvolume van de woning bevinden met een maximale bouwdiepte die gelijk loopt met de bouwdiepte van de woning.
---	--

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift

Gezien het ontwerp is de aanwezigheid van carports onmogelijk. Dit zou ook geen optimale indeling zijn van de beschikbare ruimte. De woningen worden ontworpen in hoogte om op deze manier een optimalisatie van de vloeroppervlakte te realiseren in combinatie met het realiseren van een tuin om op deze manier tot een aangename en voldoende ruime woning te komen. Het idee van een veranda strookt niet met deze visie en is dan ook niet aangeraden.	Er zijn geen veranda's of carports toegelaten.
--	--

Terrassen

Toelichting

Voorschrift

Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Een beperking van de oppervlakte om de voorziene groenzone zoveel mogelijk te vrijwaren is nodig. Gezien de hoge muren rondom het perceel en om een te voldoen aan een goede woonkwaliteit wordt is een ontwerp met woonruimtes op de 1e verdieping aangewezen. Een beperkt terras aan deze woonruimtes draagt bij aan de woonkwaliteit zonder de burens te hinderen.	Er zijn terrassen toegelaten van max. 12 m²/woning. Terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem, maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend. Een klein terras op de eerste verdieping is toegestaan met een afstand van min. 1,90m van de burens en met een maximale diepte van 1,20m (zie ontwerp woningen).
---	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Voorschrift

Een oversteek kan het vlakke karakter van een gevel breken en zorgen voor een architecturaal sterker geheel. De Stad Gent erkent dit door dit toe te staan en regels aan toe te kennen in het algemeen bouwreglement.	Een oversteek wordt toegestaan mits deze voldoet aan de voorwaarden opgelegd door het geldende bouwreglement Stad Gent (2024 - art. 2.7 p. 18)
--	--

3. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Voorschrift

Een minimum aan verharding wordt toegestaan. Graag verwijzen we naar de toelichting en voorschrift zoals toegelicht bij het onderdeel "Terrassen".	Zie voorschriften "Terrassen".
--	--------------------------------

Groenaanleg

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden. Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk.	De tuinen worden, behalve terras en tuinberging, ingericht met levende beplanting.
---	--

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden.	Een tuinberging is toegestaan met maximale oppervlakte van 4,5m ² . Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelgrens en
--	---

Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk. Een kleine tuinberging past binnen dit concept mits deze optimaal wordt ingepland.	gekoppeld met het naastgelegen perceel conform de inplanting van het plan. De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein. Er mag geen verhard pad naar de tuinberging voorzien worden.
--	--

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting

Voorschrift

We bevinden ons in stedelijk gebied. De bestaande afsluitingen met de aanpalende eigendommen kunnen behouden blijven. Dit voorschrift beperkt zich tot de afsluitingen tussen de onderlinge loten binnen de verkaveling. Ook hier is de visie om de buitenruimte zo groen mogelijk te houden. Levende hagen dragen hier aan bij.	Enkel levende hagen mogen dienen als afsluiting van de tuinen eventueel versterkt met een enkele draad en paal.
--	--

LOT 5

1. Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Voorschrift

De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken. Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving. Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te kopen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en ruimte voor groen.	De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is 12 meter. De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal 2 meter dieper dan de aanpalende burens, met uiterst maximum van 12 meter. De percelen worden over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd. Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.
---	--

Volume

Toelichting

Voorschrift

Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent Het voorziene volume zorgt ervoor dat er op deze locatie kwalitatieve eengezinswoningen kunnen opgericht worden. Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume.	Er worden 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan. Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling. Er wordt ook een ondergronds volume toegestaan. (zie ondergrondse verdiepingen)
--	---

Zie ook toelichting oppervlakte.	
----------------------------------	--

Nokhoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent. Er werd gekozen voor voldoende hoge bebouwing zodat de footprint minimaal is en er toch een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden.	De nokhoogte of mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen. Bij een teruggetrokken dakverdieping mag de dakrand maximaal 3,50m boven de dakrand van de 3e bouwlaag komen.
---	--

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift

Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd er rekening gehouden met de visie van Stad Gent om een kwalitatieve woning te realiseren met een beperkte footprint. Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen met de mogelijkheid van een hellend dak of een teruggetrokken verdieping met plat dak.	De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting

Voorschrift

Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende) daken. In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van kwalitatieve woningen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) bij voorkeur aangehouden.	De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt tussen 30° en 45°. Platte daken zijn eveneens toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtscheren en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde hellingsgraad.
--	---

Type gebouw

Toelichting

Voorschrift

Voor het type van de nieuwe op te richten woningen werd gekeken naar de omgeving. Deze is heel stedelijk en bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Dit type woning sluit het best aan bij de buurt en omgeving.	Er zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Er zijn enkel rijwoningen toegelaten.
---	---

Materiaalgebruik

Toelichting

Voorschrift

Er wordt gekozen voor een hedendaagse materialen die passen in de buurt en toch voldoen aan de huidige verwachtingen. Belangrijk hierbij is dat de gevelafwerking en architectuur ook als eengezinswoning en op schaal van de straat wordt uitgevoerd.	Volgende gevelmaterialen kunnen worden toegepast: • baksteen natuurrood • regenpijpen en dakgoten in natuurzink • dakpannen in natuurrood • kunstleien in licht grijs • vergrijzend hout • plinten in arduin of lichtgrijs beton
--	---

	De voorgevel wordt opgetrokken uit voornamelijk natuurrode bakstenen.
--	---

Inplanting

Toelichting

Voorschrift

Het te ontwikkelen gebied wordt aan de straatzijde volledig dicht gebouwd en sluit aan de achterzijde aan bij de bestaande inrichting. Alle woningen worden voorzien van een tuin, ook de eengezinswoning met economische functie op het gelijkvloers.	Zie inplantingsplan nieuwe toestand.
--	--------------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting

Voorschrift

Gezien de beperkte gevelbreedte wordt er best in de hoogte gewerkt. De voorziene hoogtes vallen perfect binnen het straatbeeld en de visie van stad Gent. Het doel is en blijft het realiseren van volwaardige woningen binnen de woongebieden van de stad.	Er wordt een kelderverdieping, 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping toegestaan.
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Voorschrift

Binnen stedelijk gebied kan, gezien de beperkte bebouwbare oppervlakte, een kelder nuttig zijn. Dit als ruimte voor technieken, berging, wasplaats,	Een kelder met een volwaardige hoogte: maximaal 3,00m. De positie van de kelder moet zich onder het hoofdvolume van de woning bevinden met een maximale bouwdiepte die gelijk loopt met de bouwdiepte van de woning.
---	--

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift

Gezien het ontwerp is de aanwezigheid van carports onmogelijk. Dit zou ook geen optimale indeling zijn van de beschikbare ruimte. De woningen worden ontworpen in hoogte om op deze manier een optimalisatie van de vloeroppervlakte te realiseren in combinatie met het realiseren van een tuin om op deze manier tot een aangename en voldoende ruime woning te komen. Het idee van een veranda strookt niet met deze visie en is dan ook niet aangeraden.	Er zijn geen veranda's of carports toegelaten.
--	--

Terrassen

Toelichting

Voorschrift

Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Een beperking van de oppervlakte om de voorziene groenzone zoveel mogelijk te vrijwaren is nodig. Gezien de hoge muren rondom het perceel en om een te voldoen aan een goede woonkwaliteit wordt is een ontwerp met woonruimtes op de 1e verdieping aangewezen. Een beperkt terras aan deze woonruimtes draagt bij aan de woonkwaliteit zonder de burens te hinderen.	Er zijn terrassen toegelaten van max. 12 m²/woning. Terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem, maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend. Een klein terras op de eerste verdieping is toegestaan met een afstand van min. 1,90m van de burens en met een maximale diepte van 1,20m (zie ontwerp woningen).
--	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Voorschrift

Een oversteek kan het vlakke karakter van een gevel breken en zorgen voor een architecturaal sterker geheel. De Stad Gent erkent dit door dit toe te staan en regels aan toe te kennen in het algemeen bouwreglement.	Een oversteek wordt toegestaan mits deze voldoet aan de voorwaarden opgelegd door het geldende bouwreglement Stad Gent (2024 - art. 2.7 p. 18)
--	--

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintstrook

Verharding

Toelichting

Voorschrift

Een minimum aan verharding wordt toegestaan. Graag verwijzen we naar de toelichting en voorschrift zoals toegelicht bij het onderdeel "Terrassen".	Zie voorschriften "Terrassen".
--	--------------------------------

Groenaanleg

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden. Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk.	De tuinen worden, behalve terras en tuinberging, ingericht met levende beplanting.
---	--

Constructies

Toelichting

Voorschrift

Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden.	Een tuinberging is toegestaan met maximale oppervlakte van 4,5m ² . Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelgrens en
--	---

Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk. Een kleine tuinberging past binnen dit concept mits deze optimaal wordt ingepland.	gekoppeld met het naastgelegen perceel conform de inplanting van het plan. De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein. Er mag geen verhard pad naar de tuinberging voorzien worden.
--	--

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting

Voorschrift

We bevinden ons in stedelijk gebied. De bestaande afsluitingen met de aanpalende eigendommen kunnen behouden blijven. Dit voorschrift beperkt zich tot de afsluitingen tussen de onderlinge loten binnen de verkaveling. Ook hier is de visie om de buitenruimte zo groen mogelijk te houden. Levende hagen dragen hier aan bij.	Enkel levende hagen mogen dienen als afsluiting van de tuinen eventueel versterkt met een enkele draad en paal.
--	--

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026042561

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_T_B_1-1'_Klapeksterstraat, Gent.pdf	G75p5I47V+MyMdR60OLqgA==
2026-03-10_TECCON_2025.43105_Verkaveling_Klapeksterstraat, Gent-legende.pdf	Z87ua11yU46KTbn1guwsaA==
2026-03-10_TECCON_2025.43105_Verkaveling_Klapeksterstraat, Gent-nt-loten.pdf	LOanQBWqsrQyInyKlyH6Kw==
2026-03-10_TECCON_2025.43105_Verkaveling_Klapeksterstraat, Gent-nt-zonering.pdf	IFHfAaFP44IK4c5oKzM+sg==
VA_L_Klapeksterstraat, Gent_sloop.pdf	0WHmPK2+jWtLGC9MUpFGHA==
VA_T_B_2-2'_Klapeksterstraat, Gent.pdf	s2nft2mdBXfQchjkBwbVgQ==
VA_VP_B_Klapeksterstraat, Gent_sloop.pdf	nd13Pjxo3hvHtBoebdKXtw==
VA_VP_B_Klapeksterstraat, Gent.pdf	CH/3HISr38gspLW8hM+cXQ==
VA_VP_N_Klapeksterstraat, Gent_zonering_sloop.pdf	i6F28Zlc8mjkkgX9aJRhoQ==