



2026_CBS_06175 OMV_2026021633 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de contour voor lot 1 - met openbaar onderzoek - Langerbruggestraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kris Audenaert met als contactadres Doornzeelsestraat 56 bus B, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV_2026021633) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de contour voor lot 1
- Adres: Langerbruggestraat 23, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie A nr. 345Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 april 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 juli 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Langerbruggestraat in Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van halfopen en open bebouwing langs de Langerbruggestraat. Aan de achterzijde bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen.

De aanvraag betreft het wijzigen van de contour voor een lot uit een bestaande verkaveling uit 2006. Momenteel is de zuidkant van het terrein voorzien van een oprit naar het achterliggend bedrijventerrein. Het overige deel van het perceel is braakliggend.

Voor de invulling van deze bijstelling wordt uitgegaan van de geldende verkaveling. De bijstelling voorziet het uitsluiten van de bestaande oprit uit de verkaveling.

Hierdoor wordt opnieuw een vrij bouwperceel gecreëerd voorzien voor open bebouwing zoals bedoeld in de verkaveling van 2006. Het eerste deeltje van de uit de verkaveling gesloten oprit wordt ook belast met een recht van overweg voor lot 1 zodat dit lot vlot toegankelijk is vanaf de straatzijde zonder op het openbaar domein te moeten ingrijpen.

Om de oprit te kunnen behouden wordt het lot beperkt langs zuidelijke zijde. De bestemming van Lot 1 voor het oprichten van een vrijstaande woning blijft ongewijzigd. De zijdelingse bouwvrije stroken worden voorzien op minimaal 3m.

De rooilijn volgt uit het verkavelingsplan van 2006 en komt overeen met de rand van de bestaande weginrichting. De voorbouwlijn is gelegen op minimaal 6,88m in lijn met de bebouwing aan noordelijke zijde. De bouwzone heeft een bouwdiepte op het gelijkvloers van maximaal 15m en 12m op de verdieping.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een loods (regularisatie). (2017/01096 Dig)
- Op 19/11/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 gekoppelde woningen met ingebouwde garages. (1987/1646)
- Op 25/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (2002/50001)
- Op 26/04/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2007/50046)
- Op 14/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 hoenderhokken. (1966 OO 137)
- Op 20/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 woningen. (2010/50061)
- Op 21/12/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het heropbouwen van een loods. (2006/50197)
- Op 28/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van loodsen. (2012/50215)

- Op 27/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een loods. (1994/50113)
- Op 30/04/1998 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van een loods. (1997/50119)

Verkavelingsvergunningen

- Op 16/03/2006 werd een stilzwijgende weigering afgeleverd voor het herverdelen van grond in 4 loten voor halfopen woningbouw en 1 lot voor open woningbouw.. (2005 OO 323/02/W)
- Op 22/08/1989 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1989 OO 323/00)
- Op 14/06/2001 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (2000 OO 323/00)
- Op 21/12/2006 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (2006 OO 433/00)

Stedenbouwkundige attesten

Op 21/06/2001 werd een positief attest afgeleverd voor het uitbreiden van een eengezinswoning. (2001/80002)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg HOLSTRAAT, goedgekeurd op

15 december 1989, en is bestemd als zone voor open/halfopen bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Dakvorm

Het BPA laat enkel hellende daken toe. In de aangepaste voorschriften wordt ook een plat dak (helling tussen 0° en 45°) toegelaten.

Materiaal

Volgens het BPA moet het gebouw hoofdzakelijk uit bakstenen of betonstenen bestaan. In de aangepaste voorschriften wordt de materiaalkeuze vrijgelaten.

Bouwlijnen ten op zichte van de zijdelingse kavelgrenzen

Volgens het BPA is de bouwvrije zijstrook 4 m breed. In het nieuwe verkavelingsplan bedraagt de bouwvrije zijstrook 3 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP / BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

De afwijkingen staan in functie van een moderne invulling van het terrein. Zo zijn de platte dak gangbaar in de ruimere omgeving. Bovendien is de ruimtelijke impact van de afwerking met een plat dak beperkter dan de afwerking met een hellend dak. Door de materiaalkeuze open te laten kan het nieuwe gebouw een modernere afwerking krijgen. In deze omgeving, langsheen de Langerbruggestraat, komen reeds verschillende materialisaties voor.

Tot slot is ook de afwijking van de bouwvrije strook van 4 m naar 3 m erg gebruikelijk. Een afstand van 3 m is nog steeds voldoende om bij open bebouwing de impact van zijgevel tot zijgevel voldoende te beperken. De bijkomende impact van deze afwijking is erg beperkt.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2006 OO 433/00 van 21 december 2006). De aanvraag heeft betrekking op lot 1.

De aanvraag gaat over een bijstelling van deze 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.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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 (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

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.

In de verkavelingsvoorschriften zijn er beperkingen opgelegd wat betreft de terrassen. Die moeten beperkt blijven tot 40 m².

Er wordt verder een oprit toegestaan voor de woning. Enkel strikt noodzakelijke toegangen naar een eventuele garage/carport worden toegestaan. Dit wordt als aanvulling verduidelijkt.

Bij de realisatie van de woning zal men moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Bomen

Er worden met deze aanvraag geen bomen gerooid.

Stikstof

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.

Bovenstaande toont aan dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 april 2026 tot en met 16 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende verkavelingsbijstelling heeft als doel de bestaande oprit van het bedrijventerrein uit de bestaande verkaveling uit te sluiten. Oorspronkelijk was het de bedoeling om het bedrijventerrein aan de andere zijde van de verkaveling te ontsluiten (naast nummer 29A). Deze toegang wordt nu niet meer gebruikt. Met de vergunning voor het uitbreiden van de loods in 2017 werd er een nieuwe toegang voorzien, de bestaande en nu uit te sluiten toegang.

Nu wordt het deel voor deze oprit uit de verkaveling uitgesloten (zo'n 192 m²) en blijft er nog een zone voor open bebouwing over met een breedte van 7 m en twee keer een bouwvrije zijstrook van 3 m. De resterende bouwzone is voldoende ruim om hier nog een kwalitatieve woning te kunnen realiseren. De bijstelling van de verkaveling leidt dus niet tot een vermindering van aantal entiteiten.

Het is verder positief dat niet alleen de breedte een stuk kleiner is maar ook dat de diepte met deze bijstelling gereduceerd wordt van 18 m naar 15 m. Op die manier wordt er iets compacter gebouwd en blijft er meer tuinzone over.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, 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_2026021633 stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026021633 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 wijzigen van de contour voor lot 1 aan Kris Audenaert gelegen te Langerbruggestraat 23, 9041 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 stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt worden aangepast/aangevuld (zie ook markeringen in bijlage):

Verharding voortuinstrook

Enkel strikt noodzakelijk toegangen naar een garage/carport/voordeur kunnen verhard worden.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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_06175 - OMV_2026021633 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de contour voor lot 1 - met openbaar onderzoek - Langerbruggestraat, 9041 Gent - Vergunning

VOORSCHRIFTEN Lot 1**GEBOUW
BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Lot 1 - Eengezinswoning in open bebouwing; Er zijn binnen de verkaveling geen ruimtes gereserveerd voor ambachtsbedrijven, openbare groene ruimtes, openbare gebouwen en/of gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. Bouwdichtheid min. en max. 17 woningen per ha.	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Eengezinswoning;

OPPERVLAKTE

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Bouwdiepte op het gelijkvloers max. 18.00m Bouwdiepte op de verdieping max. 15.00m	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Oppervlakte gebouw.	De maximale bouwzone wordt aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn wordt aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

VOLUME

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Uitbouwen zijn toegelaten op min. 0.80m van de uiterste gevelhoeken en op min. 1.00m van elkaar. Max. Lengte = 2/3 van de gevellengte, uitbouw van max. 0,60m buiten het gevelvlak. Standvensters op min. 0.60m achter de gevel, max. hoogte = 1,50m kroonlijst inbegrepen.	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Twee bouwlagen zorgen voor een ruimere woonoppervlakte.	Maximaal twee bouwlagen + een bewoonbare dakverdieping. De dakhelling wordt bepaald tussen de 0° en de 45°. Een bouwlaag bedraagt maximaal 3,20m tov. van het vloerpeil. De dorpel van de gelijkvloerse verdieping op minimaal 0,30m boven het straatniveau

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte gebouw.	Dakvorm is vrij te kiezen. Nokhoogte afhankelijk van de gekozen dakhelling. Dakhelling tussen de 0°-45°.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte gebouw.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,40m.

DAKUITVOERING

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Hellende daken met een helling tussen de 30° en 60°.	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm gebouw.	Dakvorm is vrij. Nokhoogte afhankelijk van gekozen dakhelling. Dakhelling tussen 0°-45°

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Type gebouwen binnen de verkaveling.	1 open bebouwing volgens verkavelingsplan.

MATERIAALGEBRUIK

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Gevels uit te voeren in baksteen- en /of gevelsteen metselwerk. Daken af te werken met pannen, natuur- of kunstleien of gelijkwaardige materialen.	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik gebouw.	Vrij te kiezen. Volgens architecturaal ontwerp.

INPLANTING

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
De bouwlijn is gelegen op 6.00m achter de ontworpen rooilijn Inplanting tov de zijkavelgrens – min. 4.00m Lot 1 – minimale breedte van 10.00m Maximale bezetting lot 1 – 60% terreinbezetting met een maximum van 300m ² .	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van de gebouwen op het lot.	De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. Minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens van minimaal 3 meter. Maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping ten opzichte van de voorbouwlijn.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aantal bouwlagen gebouw.	Maximaal twee volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping volgens de bouwzone op het verkavelingsplan;

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inrichtingen onder het maaiveldpeil.	Een kelderruimte wordt niet verplicht. De kelderruimte dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitbouw aan het hoofdgebouw.	Er mogen geen uitbouwen buiten de bouwzone opgetrokken worden. Een uitbouw is toegelaten, zolang deze zich binnen de bouwzone bevindt.

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen als verharde buitenruimte grenzend aan de woonruimtes.	Het terras dient aangelegd te worden aansluitend aan de woning met een maximale oppervlakte van 40 m². Terrassen dienen af te hellen naar het omliggend maaiveld, zodat overtollig hemelwater rechtstreeks in de bodem kan dringen of aangelegd in waterdoorlatende materialen.

OVERSTEEK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Oversteek boven het grondoppervlak.	Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

ANDERE VOORSCHRIFTEN GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Andere voorschriften voor het gebouw.	Het perceel dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5.000 liter.

VERHARDING VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen in de voortuinstrook.	Een oprit naar de woning kan aangelegd worden. De doorgang naar de straat toe mag niet breder zijn dan 4,50m.

Enkel strikt noodzakelijk toegangen naar een garage/carport/voordeur kunnen verhard worden.

GROENAANLEG VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Groenaanleg in de voortuinstrook.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De voortuin dient aangelegd te worden als tuin, gecombineerd met de oprit.

CONSTRUCTIES VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies in de voortuinstrook.	Vrij zicht naar het openbaar domein. Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

VERHARDING ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen in de zijtuinstrook.	Bouwvrije zijdelingse strook. Er mogen geen constructies opgericht worden in de zijtuinstrook.

GROENAANLEG ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Groenaanleg in de zijtuinstrook.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De zijtuinstroken dienen aangelegd te worden als tuin. Een doorgang naar de achterliggende tuin mag aangelegd worden met waterdoorlatende materialen.

CONSTRUCTIES ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies in de zijtuinstrook.	Zijdelingse bouwvrije strook. Er mogen geen constructies opgericht worden in de zijtuinstrook.

VERHARDING ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen in de achtertuinstrook.	Verhardingen zijn toegelaten indien de oppervlakte kleiner is dan 40m ² . Verhardingen dienen af te hellen naar het omliggend maaiveld, zodat overtollig hemelwater rechtstreeks in de bodem kan dringen of aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.

GROENAANLEG ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Groenaanleg in de achtertuinstrook.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De achtertuinstrook dient aangelegd te worden als tuin.

CONSTRUCTIES ACHTERTUINSTROOK

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Bijgebouwen: Max. oppervlakte = 20% van de terreinoppervlakte met een max. van 40m ² . Inplanting op min. 2.00m van de kavelgrenzen tenzij na onderling akkoord gekoppeld kan worden met een gelijkaardig bijgebouw van de nabuur. Max. één bouwlaag Plat dak of hellend dak met een dakhelling minder dan 45°	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies in de achtertuinstrook.	Het bijgebouw dient beperkt te zijn in volume en afmetingen. Een bijgebouw in de achtertuin kan opgericht worden mits: - steeds 1.00m van de perceelgrens wordt gebleven, tenzij schriftelijk akkoord met de buur. - de grondoppervlakte van het bijgebouw niet groter is dan 40m². - de kroonlijsthoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 3.20m. - de nokhoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 4,50m.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENS

MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaal afsluitingen.	Afsluitingen zijn vrij te kiezen. Gesloten betonafsluitingen zijn niet toegelaten.

UITVOERING

Bestaand voorschrift	Verkavelingsvergunning dd. 21.12.2006
Afsluitingen verplicht uit te voeren met levende hagen, eventueel versterkt met paaltjes en draad en met een max. hoogte van 2.00m.	

Nieuw voorschrift	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitvoering afsluitingen	Afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding. Maximale hoogte afsluiting: 2,0m. Over de eerste 2 meter van de voortuin mag de omheining niet hoger dan 1,00 meter zijn om een goed zicht op de weg te hebben. Levende afsluitingen, draadafsluitingen in netdraad en houten afsluitingen zijn toegelaten.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026021633

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)
BV_T_B_Terreinprofielen.pdf	0Fde5nc4eQyY4JL9Dmrgjg==
BV_DVP2_N_bijstelling verkaveling.pdf	PKy3ZwAFB6g7gTEKJ4mUqw==
BV_DVP1_B_bestaande toestand.pdf	C1+L4E4OYlriBC6jNaNkig==
BV_DVP 1_B_VergundVerkavelingsplan.pdf	zuLxA5A4LjbmRcTYPYXw==