



2026_CBS_06201 OMV_2026022999 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kroonprinsstraat, 9031 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 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?

A.A.B.S. NV met als contactadres Schoonzichtstraat 33, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026022999) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen
- Adres: Kroonprinsstraat 40, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 690B, 690E en 691K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel situeert zich langs de Kroonprinsstraat in Drongen. De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen in halfopen en open verband. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich buurtweg nr. 79, met een breedte van 3m (1,50m + 1,50m), gelegen op privaat domein. De buurtweg is onverhard en wordt aan weerszijden afgebakend door een omheining. Centraal op het terrein kruist voetweg nr. 118 het perceel. Het terrein heeft een oppervlakte van 2646m².

De aanvraag betreft het verkaveling van een braakliggend terrein in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor een alleenstaande woning. Loten 1 en 2 situeren zich langs de Kroonprinsstraat. De overige loten zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke oprit, die ook dienstdoet als brandweg.

De voorschriften zijn zo opgebouwd dat het mogelijk is om woningen te bouwen bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat of hellend dak. Er wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan dat een specifieke architectuur vooropstelt.

Zowel de voor- als achtertuinen worden onbebouwde zones. Bergingen voor fietsen en tuinmateriaal moet in de woningen verwerkt zijn. De voorschriften laten echter wel wat verharding toe in deze zones, 30% in de voortuinen en 25m² plus een zwembad in de achtertuinen. De voorschriften laten maximaal twee parkeerplaatsen toe per lot.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 27/11/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen. (OMV_2025049740 met intern nr. 2025 DR 557/00/W)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 19 mei 2026 onder ref. VK-25-654 – 3de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het opdelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen.

*De loten 1 en 2 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.
Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

Voor de loten 3, 4 en 5 is volgende van toepassing:

In de motivatienota staat dat er geen grondafstand gedaan dient te worden. Lot 6 dient ingericht te worden als mede-eigendom. Hiertoe zal ook een beperkte basisakte opgericht moeten worden.

Om de loten 3, 4 en 5 aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet en het in deze verkaveling als private woonerf met private wegenis wordt bekeken is het onderstaande van toepassing:

De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

**Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied**

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- aansluiting per lot in de verkaveling

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De verkavelingsaanvraag betreft een aanvraag voor 5 loten en een lot voor private wegenis. Het terrein is gelegen tussen de percelen Kroonprinsstraat 38 en Kroonprinsstraat 42. Aan de westzijde van perceel bevindt zich een buurtweg met een breedte van 3.00m, gelegen op privaat domein. Het terrein vooraan de straat Kroonprinsstraat is lager gelegen dan terrein achter. Er is een niveauverschil van ongeveer 0,40 m

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Het wegenisontwerp voorzien een karrespoor dmv verharding in betonstraatstenen. Tussen dit karrespoor en ernaast worden verharding in grasbetontegels voorzien voor de brandweertoegang en keerpunt.

Volgens typedwardsdoorsnede wordt dit karrespoor aangelegd met een minimale helling richting een glooiing in graszijde.

Volgens de nota kan aldus bij hevige stortregens het eventueel afstromend water aldaar opgevangen worden en infiltreren.

Volgens de nota geven de uitgevoerd infiltratieproeven een goede infiltratiecapaciteit (zie hierover verder).

De ontwikkelaar besluit ook om geen aansluitingen voor de woningen te voorzien.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Op het dwarsprofiel is een duidelijk wadi-profiel getekend. De diepte van de wadi bedraagt en heeft ook een bodembreedte van 0.20 m.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

Op de grens openbaar/privaat is een bijkomende put voorzien. Er wordt vermeld "HA" maar dit moet wel een volwaardige inspectieput zijn die dienst doet als "huisaansluitput"

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwaterpeilmetingen uitgevoerd. Er is een niveau van grondwater bepaald op basis van boringen uitgevoerd dd. augustus 2021. Dit is een momentopname en geen effectieve representatieve meting.

Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr. GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemetingen zijn niet conform de richtlijnen. Er zijn bijkomende infiltratieproeven toegevoegd aan dossier. Proeven dateren van 27/28 – 08 - 2025

Nazicht van de metingen:

De metingen zijn de "omgekeerde boorgatmethode". Bij deze methode dient een voorverzadiging te gebeuren van 4u. Dit is opnieuw niet duidelijk in de metingen. Volgens rapport is er gemeten over een tijdsperiode van 30 min.

Bij opmaak van rapport moet een grafiek worden opgemaakt meting versus $k(\text{mm/u})$ waarbij duidelijk moet zijn dat de meetresultaten binnen een range van -10% en +10% moet liggen

Detail bespreking van de proeven

Infiltratieproef I1 – er zijn 3 herhaling gedaan op deze locatie.

Per herhaling wordt een gemiddelde berekend. Het is onduidelijk over welke metingen dit gemiddelde is bepaald bv over alle metingen of enkel de laatste metingen.

Is er dan een gemiddelde bepaald van de 3 proeven samen op deze locatie

Infiltratieproef I2 – er zijn 3 herhaling gedaan op deze locatie.

Per herhaling wordt een gemiddelde berekend. Het is onduidelijk over welke metingen dit gemiddelde is bepaald bv over alle metingen of enkel de laatste metingen.

Is er dan een gemiddelde bepaald van de 3 proeven samen op deze locatie

Infiltratieproef I3 – er zijn 3 herhaling gedaan op deze locatie.

Per herhaling wordt een gemiddelde berekend. Het is onduidelijk over welke metingen dit gemiddelde is bepaald bv over alle metingen of enkel de laatste metingen.

Is er dan een gemiddelde bepaald van de 3 proeven samen op deze locatie

*In de hydraulische nota wordt per locatie een gemiddelde berekend van de gemiddelde berekende waarden. En dan wordt nog eens een gemiddelde berekend. Dit is overkill
Voor lot 4 en lot 5 kan gerekende worden met 28.2 mm/u gezien de metingen voor proef 3 binnen de 10% marge liggen.*

Voor I1 en I2 zijn de gemiddelden over een te lange tijd bepaald, waardoor deze te optimistisch zijn.

Besluit: voor de berekening van de private wadi's dient er gerekend te worden met een infiltratiecapaciteit van 28.2 mm/u en niet met de berekende gemiddeld van 53.8 mm/u.

Ontwerp RWA-stelsel

*Langsheen de private weg wordt een langswadi voorzien voor de opvang van de wegenis. Er worden geen aansluitingen voorzien voor de overloop van de private wadi's.
Hier wordt dus een afwijking aangevraagd tov GSVH 2023.*

*Voor elk lot wordt op basis van dakoppervlakte een representatieve hemelwaterput voorzien, met een overloop naar een private infiltratievoorziening.
Er wordt gerekend met een hergebruik van 100 l/dag.*

De voorgestelde infiltratievoorzieningen voldoen op basis van huidige gegevens. De locatie van de private infiltratievoorziening kan nog wijzingen bij de bouwaanvraag. Indien er wijzigingen zijn aan de huidige gegevens bij de bouwaanvraag van de gebouwen zullen de infiltratievoorzieningen hierop moeten aangepast worden.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie:

Rekening houdend met de lage infiltratiecapaciteit is er geen overstort voor de private infiltratievoorziening bij T100.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- ***Bij de bouwaanvragen dient huidige hydraulische nota worden opgenomen als verantwoording van de nodige infiltratievoorziening. Indien wijzigingen zijn dienen deze afgestemd te worden dat de private infiltratievoorziening voldoet voor T100. Er worden immers geen noodoverlaten voorzien naar een gemeenschappelijke wadi***
- ***Farys wenst advies te verlenen op de bouwaanvragen ter controle van de private infiltratievoorzieningen***
- ***Het voorzien van de DWA-huisaansluiting voor lot 2 maakt deel uit van de huidige aanvraag. En behoort tot het in te dienen technisch dossier.***
- ***Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).***

- **Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.**

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Tijdens de uitvoering van de werken:

- Alle zones waar toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien, moeten afgezet worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken zodat de infiltratiecapaciteit behouden blijft
- Opmaak van een werfinrichtingsplan is dan ook noodzakelijk

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-buitplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

3.2. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 5000126890: In bijlage kan u onze kennisgeving + offerte terugvinden het Omgevingsloket.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2026022999

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. A.A.B.S. werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

3.3. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 13 april 2026:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Wanneer het project vergund is zal Proximus het dossier zichtbaar maken in My Building Projects. De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

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 op www.proximus.be/bouwen.

3.4. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 10 april 2026 onder ref. 25197959:

Advies Wyre: Netuitbreiding nodig

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken. Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.5. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 april 2026 onder ref. 073355-003/PJ/2026:

Besluit: GUNSTIG ADVIES, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Straatverlichting Kroonprinsstraat: de bestaande verlichtingspaal ter hoogte van de aantakking tussen brandweerweg en Kroonprinsstraat moet verplaatst worden buiten de draaicirkels.*
- *Adressering eengezinswoning lot 3, 4 en 5: de hulpdiensten vragen om de woonentiteiten te adresseren op de wegenis waarlangs ze bereikbaar zijn. Straatnaamgeving van de brandweerweg is aangewezen. De hulpdiensten zijn bij dringende (bijvoorbeeld medische) interventies niet verantwoordelijk voor vertragingen opgelopen door onduidelijke adressering.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 2.9 – Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied**

Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg. Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingswerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften. De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte.

De verkavelingsvoorschriften laten een opritbreedte van 5m toe. Dit is niet in overeenstemming met de voorschriften in het Algemeen Bouwreglement, die een oprit van 3m toestaan op openbaar domein. Het voorschrift zal geschrapt worden en vervangen door: "De breedte van de opritten op openbaar domein is bepaald in het Algemeen Bouwreglement."

- **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verkavelingsvoorschriften laten het toe om 30% van de voortuinen te verharden. De oppervlakte van de voortuinen bij de loten varieert in grootte. Het toegelaten verhardingspercentage zal bij sommige loten voor meer dan enkel de strikt noodzakelijke verharding zorgen en bij andere minder. Dit voorschrift zal geschrapt en vervangen worden door: "Alleen verhardingen in functie van de toegang tot het gebouw zijn toegelaten. Het betreft toegangspaden en opritten. Per lot is één parkeerplaats toegestaan."

In de achtertuin laat de verkavelingsvoorschriften het toe om een terras aan te leggen van 25m² en een zwembad. De grootte van het zwembad wordt niet gedefinieerd. Voor lot 1 betekent dit dat er verhoudingsgewijs een grote oppervlakte verhard kan worden. In combinatie met de ruime bouwzone wordt de totale terreinbezetting zeer groot. Om die reden zal dit voorschrift geschrapt worden en vervangen door: "30% van de tuinzone kan ingenomen worden door niet-overdekte constructies (terras, zwembad,...) met een maximum van 80m²."

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel 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.

Algemeen bouwreglement

Zoals eerder beschreven zijn de verkavelingsvoorschriften niet in overeenstemming met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement inzake het beperken van verhardingen. De verkavelingsvoorschriften zullen aangepast worden in overeenstemming met dit artikel.

Gewestelijke hemelwaterverordening

Aan de aanvraag wordt een rioleringsplan toegevoegd met de intekening van infiltratievoorzieningen. Het is voorbarig om nu al infiltratievoorzieningen met een bepaalde grootte goed te keuren wanneer we niet weten wat de exacte afwaterende oppervlakte van de constructies zal zijn. Bij de omgevingsvergunning(en) van de private inrit en de woningen zal er een nieuwe aftoetsing moeten gebeuren aan de meest recente verordening inzake hemelwater. De grootte van de infiltratievoorziening zal in deze omgevingsvergunning(en) vastgelegd worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand van een habitatrictlijngebied (meer dan 750m) en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

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.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering. De interne riolering van de te bouwen woningen dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Flora

Voor het realiseren van de verkaveling zullen 7 bomen verwijderd worden, waarvan 5 hoogstammige bomen. Vier van deze bomen zijn echter relatief jonge fruitbomen. Enkel de boom nabij de straatzijde is een oude fruitboom die dient gekapt te worden om de wegenis aan te leggen. Dit is onvermijdbaar indien je, zoals gewenst, de ontsluitingsweg (ook voor brandweer dienstig) legt aansluitend bij de buurtweg. De andere grote fruitboom (kerselaar) blijft behouden. Als compensatie zullen er minstens 5 nieuwe hoogstammige (fruit)bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraangeplant moeten worden binnen het bouwprojectgebied op een duurzame plek.

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag **mits voorwaarden** de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 april 2026 tot en met 15 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 15 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Densiteit en draagkracht van het perceel

De bezwaarindieners voeren uitvoerig aan dat het project een onevenredige verdichting inhoudt. Op een perceel waar slechts één woning aanwezig was, worden vijf tot zes woonentiteiten voorzien, wat volgens hen niet in verhouding staat tot de oppervlakte en de context van het perceel. Er wordt gesteld dat het project lijkt te vertrekken vanuit een maximale benutting van de grond ("zo vol mogelijk bouwen"), in plaats van een kwalitatieve ruimtelijke invulling.

Meerdere indieners benadrukken dat de wijk voornamelijk bestaat uit vrijstaande en halfopen woningen op ruime percelen, en dat de voorgestelde densiteit hiermee sterk contrasteert. Sommigen geven expliciet aan dat zij niet tegen ontwikkeling zijn, maar dat een invulling met één of maximaal twee woningen wel aanvaardbaar zou zijn.

Daarnaast wordt gesteld dat de verkavelingsvoorschriften zelf een hoge bebouwingsgraad toelaten (volledige bouwzones, uniforme volumetrie), waardoor het risico op effectieve overbebouwing nog toeneemt.

Bespreking:

In de directe omgeving van het project komen voornamelijk halfopen of gesloten woningen voor waartussen sporadisch een vrijstaande woning staat. Het verkavelingsvoorstel gaat uit van vier halfopen woningen en één vrijstaande woning wat perfect aansluit bij de woontypologie in de omgeving.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2646m². Met de bouw van 5 woningen zal de woondichtheid op het perceel 19 woningen per hectare bedragen. In het buitengebied van Gent streven we naar een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Op perceelsniveau wordt deze dichtheid licht overschreden. Op niveau van het bouwblok zelf zal de woondichtheid nog steeds minder dan 15 woningen per hectare bedragen. Dergelijke verdichting overschrijdt de draagkracht van de omgeving niet.

De oppervlakte van de bouwzones varieert tussen 72m² en 140m² op percelen van 519m² tot 338m². De verhouding tussen de bebouwbare oppervlakte en de onbebouwde ruimte bij lot 1 aan de Kroonprinsstraat is beduidend kleiner dan bij de overige loten. Tel hierbij nog de toegelaten verhardingen en de terreinbezetting loopt op, voornamelijk bij loten 1 en 2. Grote woningen zijn op zich niet vreemd in deze omgeving waar woningen staan met een footprint van 200m². Het is de relatie tussen de onbebouwde en bebouwde ruimte op de percelen die in verhouding moet zijn. Dit deel van het bezwaarschrift kan bijgetreden worden voor lot 1. Via bijzondere voorwaarden zullen de verkavelingsvoorschriften zo aangepast worden dat de aan te leggen verhardingen in verhouding zijn tot de grootte van de tuinzones. De bouwzones op de andere loten zijn compact en voorzien voldoende onbebouwde ruimte rond de woningen.

8.2. Aantasting van het buurtkarakter en ruimtelijke inpassing

Een terugkerend bezwaar betreft de verstoring van het bestaande karakter van de wijk en het verlies van het open, groene en rustige karakter van de wijk. De omgeving wordt omschreven als een rustige, residentiële buurt met voornamelijk vrijstaande en halfopen bebouwing op ruime percelen.

De introductie van een wooncluster met meerdere woningen en een interne ontsluiting wordt ervaren als een “wijk in een wijk”, die niet aansluit bij de bestaande morfologie en schaal.

Volgens de bezwaarindieners leidt dit tot een visuele en ruimtelijke breuk met het huidige straatbeeld en gaat het open, groene en landelijke karakter van de omgeving verloren.

Bespreking:

Het verkavelingsvoorstel voorziet in de bouw van halfopen woningen en een vrijstaande woning. Een typologie die vaak voorkomt in de omgeving. Drie van de vijf loten situeren zich in tweede bouworde, een bouworde die ook niet vreemd is in de omgeving. De loten achteraan worden ontsloten door een gemeenschappelijke private oprit, net zoals de andere woningen in de omgeving in tweede bouworde. Er kan bijgevolg gesteld worden dat het project de morfologie en schaal van de wijk wel volgt.

De woningen zullen opgebouwd zijn uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Als gevelmateriaal is enkel een roodbruin getinte gevelsteen toegestaan. Deze architectuur lijkt overeen te komen met het merendeel van de woningen in de Kroonprinsstraat. Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat de vooropgestelde architectuur inpasbaar is in de omgeving.

8.3. Mobiliteit, verkeersdruk en verkeersveiligheid

De meeste bezwaren leggen sterk de nadruk op de toename van verkeer en de impact op de verkeersveiligheid. De bijkomende woningen zouden leiden tot extra verkeersbewegingen in een wijk die vandaag al kampt met beperkte parkeerruimte, smalle straten en bestaande verkeersdruk. Er wordt gewezen op verschillende knelpunten in de omgeving, zoals de Congregatiestraat en de Treinstraat, waar zich reeds conflicten voordoen tussen autoverkeer, fietsers en voetgangers. Er wordt gewezen op:

- de smalle Congregatiestraat als enige ontsluiting, waar veel kinderen te voet naar school gaan;
- de Treinstraat als belangrijke fietsas, intensief gebruikt door kinderen richting sporthal;
- de aanwezigheid van fietsostrades en snelle fietsers (speedpedelecs);
- bestaande conflicten tussen auto's, fietsers en voetgangers.

Daarnaast wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de veiligheid van kwetsbare weggebruikers, zoals kinderen die te voet of met de fiets naar school of sportinfrastructuur gaan. Ook het verdwijnen van een rustige, autoluwe woonomgeving wordt als een belangrijke aantasting van de leefkwaliteit beschouwd. Sommige indieners wijzen erop dat de wijk momenteel als speelruimte fungeert voor kinderen, wat door de verkeersdruk verder onder druk zou komen te staan.

Bespreking:

De geplande ontwikkeling overstijgt vanuit mobiliteitsoogpunt de draagkracht van het omliggende weefsel niet. De verwachte verhoging is niet van die orde dat er effectief overlast wordt verwacht in de straten voor wat betreft het verkeer.

8.4. Parkeerdruk

Verschillende bezwaarindieners vrezen dat de voorziene parkeeroplossingen ontoereikend zijn in verhouding tot het aantal nieuwe woningen. Er wordt benadrukt dat in de praktijk vaak meer voertuigen per gezin aanwezig zijn dan voorzien en dat garages niet altijd effectief gebruikt worden. Hierdoor zou de parkeerdruk in de omliggende straten verder toenemen, wat reeds vandaag als problematisch wordt ervaren. Dit zou leiden tot een verminderde bereikbaarheid en leefbaarheid van de wijk.

Bespreking:

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. Het projectgebied bevindt zich in de witte zone en moet bijgevolg minimaal 0,8 (voor bewoners) + 0,2 (voor bezoekers) = 1 staanplaats per woning voorzien. Hieraan wordt voldaan.

Het is een beleidskeuze om de parkeerrichtlijnen beperkt te houden zodat aan de aanbodzijde kan worden gestuurd. De voorziene staanplaatsen zijn in overeenstemming met het parkeerplan en kunnen worden aanvaard. Het kadert niet binnen de mobiliteitsvisie van Stad Gent om meerdere parkeerplaatsen per woning op te leggen. Het verplichten van bijkomende parkeerplaatsen is niet wenselijk daar dit bijkomend autobezit en -gebruik stimuleert, wat ingaat tegen de visie van Stad Gent. De verkavelingsvoorschriften stellen tevens ook dat elke woning een inpandige fietsenberging moeten hebben en geen garage.

Dat een groot deel van de garages in de omgeving gebruikt wordt als berging en de auto's daarom op straat staan is geen probleem dat door dit project veroorzaakt wordt.

8.5. Verlies van groen, open ruimte en biodiversiteit

Een belangrijk deel van de bezwaren heeft betrekking op het verdwijnen van groen en open ruimte. Het perceel wordt beschreven als een waardevolle groene plek met bomen, fauna en biodiversiteit. De geplande ontwikkeling zou leiden tot het rooien van bomen en het verdwijnen van natuurlijke habitats voor onder meer egels, vogels en andere dieren.

Daarnaast wordt gewezen op het bredere belang van groen in stedelijke context, onder meer voor biodiversiteit, waterinfiltratie, hittebuffering en algemene leefkwaliteit. Volgens de bezwaarindieners staat het project haaks op de doelstellingen van duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendig bouwen.

Bespreking:

De geplande woonontwikkeling bevindt zich niet op een perceel met een (gekende) natuurwaarde. Het perceel is gekarteerd als een biologisch minder waardevol urbaan gebied volgens de biologische waarderingskaart die stad Gent in 2020 updatete. Het perceel ligt juridisch in woongebied waardoor dit geen reden kan zijn om de omgevingsvergunning te weigeren. Er wordt erkend dat elke grotere braakliggende niet verharde zone een zekere bijdrage heeft aan de natuur(waarden). Het perceel ligt vandaag in woongebied wat maakt dat een bouwverbod niet afdwingbaar is. In het ontwerp is gezocht naar een evenwicht tussen het behoud van groene ruimte en het geven van bouwmogelijkheden.

8.6. Waterhuishouding en verharding

Meerdere bezwaren wijzen op de impact van bijkomende bebouwing en verharding op de waterhuishouding. Het verdwijnen van onverharde ruimte zou de infiltratiecapaciteit verminderen en het risico op wateroverlast verhogen, zeker in een omgeving die reeds als gevoelig wordt ervaren.

Sommige indieners gaan verder en stellen dat de aanvraag onvoldoende onderbouwd is op dit vlak, onder meer door het ontbreken van hydraulische studies, onvoldoende onderbouwde infiltratieproeven en tegenstrijdigheden rond waterdoorlatende materialen.

Hierdoor wordt gesteld dat de aanvraag onvoldoende aantoont dat ze voldoet aan de regelgeving inzake waterbeheer.

Bespreking:

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans (huidig klimaat) ter hoogte van de wegenis aan de rechterzijde van het perceel. De overstromingsgevoeligheid ter hoogte van dit perceel is bijgevolg zeer beperkt. De gewestelijke verordening inzake hemelwater

moet toegepast worden op elk project. Mits het nemen van enkel bijkomende randvoorwaarden wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Er werden tijdens het vorige dossier nieuwe infiltratieproeven aangeleverd die voldoen aan de richtlijnen van Farys. De hydraulische berekeningen met Sirio werden uitgevoerd en mee verwerkt in Addendum B41 Wegenwerken bij verkavelen waarbij een simulatie van T100 werden uitgevoerd. Vooraleer de verkaveling uitgevoerd kan worden, zal ook een technisch dossier opgemaakt moeten worden.

8.7. Onvolledigheid en inconsistenties

Een aantal bezwaren richt zich op de kwaliteit en volledigheid van het dossier. Er wordt gewezen op het ontbrekende of onvoldoende onderbouwde studies (water, mobiliteit, MER), de tegenstrijdigheden in de plannen en motivatienota, een foutieve voorstelling van de bestaande toestand (bv. aanwezigheid van bijgebouw) en onvoldoende compensatie voor de bomenkap.

In één bezwaar wordt uitvoerig opgesomd dat infiltratieproeven vermeld worden zonder resultaten, de bomenkap niet gecompenseerd wordt en de mobiliteitsimpact geminimaliseerd wordt ondanks eigen cijfers.

Hieruit wordt geconcludeerd dat het dossier volgens hen onvoldoende toetsbaar en inhoudelijk gebrekkig is.

Bespreking:

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met een aparte nota. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. 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.

Het klopt dat elk project effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van dien aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

Het bijgebouw staat ingetekend op het plan van de bestaande toestand. Het is niet vergunningsplichtig om dergelijk gebouw te slopen.

Het klopt dat er geen compensatie voor de te rooien bomen wordt voorgesteld. Via bijzondere voorwaarden zal opgelegd worden dat de te rooien bomen gecompenseerd moeten worden.

Een hydraulische nota met resultaten van infiltratieproeven vormt geen verplicht onderdeel van een omgevingsvergunningsaanvraag conform het Normenboek voor digitale aanvragen voor een omgevingsvergunning. Desalniettemin werden er weldegelijk infiltratieproeven toegevoegd aan de aanvraag. Dit bezwaar is niet gegrond.

8.8. Privacy en woonkwaliteit

Sommige bezwaarindieners vrezen dat de nieuwe woningen zullen leiden tot inkijk en aantasting van de privacy, alsook een verhoogde visuele druk op de omliggende percelen. Er wordt gesteld dat de aanvraag geen studies bevat die deze impact analyseren, zoals zichtlijnen- of schaduwstudies. Daarnaast wordt gewezen op de algemene toename van gebruiksintensiteit, wat de rust en woonkwaliteit negatief zou beïnvloeden.

Bespreking:

De afstanden tot de perceelsgrenzen van de burens zijn zeer ruim. Aan de straatzijde langs de rechterzijde is dit 3,46m en langs de linkzijde 6,50m. Lot 3 houdt een afstand van 9,50m tot de linker perceelsgrens en 9m tot de rechter perceelsgrens. De bouwzone van lot 4 houdt een afstand van 9,75m tot de rechter perceelsgrens en 13,55m tot de linker perceelsgrens. Tenslotte houdt de bouwzone op lot 5 9,17m afstand tot de rechter perceelsgrens en 9m tot de linker perceelsgrens.

De woningen aan de rechterzijde van de verkaveling hebben een atypische inplanting achteraan het perceel in plaats van deze aan de straatzijde waardoor er ter hoogte van lot 2 inderdaad een zekere inkijk zal zijn in de voortuin van deze woningen. Dergelijke inkijk is echter eigen aan de omgeving. De woningen houden voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

Eventuele ongeoorloofde geluidshinder betreft een burgerrechtelijke en geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Voor ongeoorloofde geluidshinder (die niet opgelost kan worden in onderling overleg) kan contact opgenomen worden met de politie welke hierin de bevoegde instantie is.

8.9. Cumulatieve impact en leefbaarheid

Tot slot benadrukken verschillende indieners dat het project moet worden bekeken in een bredere context van reeds toenemende druk op de wijk. Eerdere ontwikkelingen, infrastructuurwerken en verkeersstromen hebben volgens hen reeds geleid tot een geleidelijke aantasting van het wooncomfort. Het huidige project zou deze evolutie verder versterken en leiden tot een structurele achteruitgang van de leefbaarheid.

Bespreking:

De bezorgdheid omtrent de leefbaarheid van de wijk en de cumulatieve impact van opeenvolgende ontwikkelingen is begrijpelijk. Bij de beoordeling van een aanvraag dient niet alleen rekening te worden gehouden met de kenmerken van het project zelf, maar ook met de mogelijke effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Tegelijk kan niet worden uitgegaan van het principe dat een wijk in haar bestaande toestand moet worden bevroren of dat bijkomende ontwikkelingen louter omwille van eerdere ontwikkelingen onaanvaardbaar zouden zijn. Een woongebied is per definitie onderhevig aan een zekere evolutie en verdichting, voor zover deze verenigbaar blijft met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

Het argument van de bezwaarindieners dat de leefkwaliteit van de wijk reeds onder druk staat, dient dan ook voornamelijk te worden beoordeeld via de meer specifieke bezwaren inzake mobiliteit, verkeersveiligheid, parkeerdruk, groenverlies, waterhuishouding en ruimtelijke inpassing zoals in de punten hiervoor besproken zijn.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel van 2.646 m² in vijf loten bestemd voor eengezinswoningen. Voor hetzelfde perceel werd eerder een verkavelingsaanvraag geweigerd. Bij die beoordeling werd vastgesteld dat verschillende uitgangspunten uit het opgemaakte beeldkwaliteitsplan onvoldoende vertaald waren naar het verkavelingsontwerp. Meer specifiek waren de nagestreefde heldere kavelstructuur en de geclusterde parkeeroplossingen niet verankerd in het voorgestelde plan, waardoor de ruimtelijke meerwaarde die met het beeldkwaliteitsplan werd beoogd onvoldoende tot uiting kwam. De huidige aanvraag bouwt in grote mate verder op het eerder beoordeelde ontwerp en bevat op dit vlak geen wezenlijke wijzigingen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met de dichtheid, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, de gekozen woningtypologie, de architecturale uitwerking en de kwaliteit van de omgevingsaanleg.

Dichtheid en ruimtegebruik

Met de realisatie van vijf woningen bedraagt de woondichtheid op perceelsniveau ongeveer 19 woningen per hectare. Hoewel deze dichtheid de richtwaarde van 15 woningen per hectare voor het buitengebied licht overschrijdt, moet de beoordeling ruimer gebeuren dan het niveau van het projectperceel alleen. Op het niveau van het volledige bouwblok blijft de woondichtheid onder deze richtwaarde. Gelet op de ligging binnen een bestaande woonomgeving en de beperkte schaal van de ontwikkeling kan niet worden geoordeeld dat de voorgestelde verdichting de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

De voorziene bebouwingsmogelijkheden zijn over het algemeen compact gehouden, waardoor op de verschillende loten voldoende onbebouwde ruimte behouden blijft voor private tuinen en groenaanleg. Enkel voor lot 1 wordt vastgesteld dat de verhouding tussen bebouwde, verhardbare en onbebouwde oppervlakte minder gunstig is. Door de combinatie van een relatief ruime bouwzone en bijkomende toegelaten verhardingen dreigt de open ruimte op dit perceel disproportioneel af te nemen. Om een evenwichtige terreinbezetting te waarborgen, wordt het aangewezen de verkavelingsvoorschriften op dit punt bij te sturen via bijzondere voorwaarden. Mits deze aanpassing kan ook op dit lot een voldoende kwalitatieve buitenruimte worden gegarandeerd.

Globaal beschouwd blijft een groot deel van het perceel onbebouwd en wordt voldoende ruimte gevrijwaard voor tuinzones en infiltratie. De voorgestelde ontwikkeling kan daarom worden beschouwd als een aanvaardbare vorm van verdichting binnen een bestaand woonweefsel.

Typologie en architecturale inpassing

De verkaveling voorziet in vier halfopen woningen en één vrijstaande woning. Deze woningtypes sluiten aan bij het bestaande bebouwingspatroon in de omgeving, waar zowel vrijstaande als halfopen bebouwing voorkomt. Ook de situering van drie loten in tweede bouworde past binnen de ruimtelijke context. In de ruimere omgeving zijn meerdere voorbeelden aanwezig van woningen in tweede bouworde die via een private toegangsweg worden ontsloten.

De woningen worden opgericht met twee bouwlagen en een hellend dak, wat overeenkomt met de overheersende bouwvorm in de Kroonprinsstraat en de omliggende woonstraten. Daarnaast wordt een roodbruin gevelmetselwerk opgelegd, wat aansluit bij het traditionele materiaalgebruik in de wijk. Zowel qua schaal, volumetrie als architecturale verschijningsvorm

sluit het project aan bij de bestaande bebouwing, waardoor geen verstoring van het straatbeeld of de ruimtelijke samenhang wordt verwacht.

De voorgestelde ontwikkeling respecteert bijgevolg de morfologie van de omgeving en integreert zich op een voldoende harmonieuze wijze in het bestaande woonweefsel.

Omgevingsaanleg en groenstructuur

Een belangrijk onderdeel van de aanvraag betreft de aanleg van een gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de achterliggende loten. Deze toegangsweg neemt een niet onaanzienlijke oppervlakte van het perceel in en heeft daardoor een impact op het aandeel onverharde ruimte binnen de ontwikkeling.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het project te vrijwaren, is het wenselijk dat deze ontsluitingsstrook zo maximaal mogelijk wordt geïntegreerd in een groene omgevingsaanleg. De inrichting dient daarom te vertrekken vanuit het principe van minimale verharding, waarbij de groene uitstraling van het binnengebied maximaal behouden blijft. Een kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting met voldoende aanplantingen kan ervoor zorgen dat de ontsluitingsweg zich op een natuurlijke manier inpast in de omgeving en de visuele impact beperkt blijft.

Het realiseren van de verkaveling resulteert in het rooien van zeven bomen, waarvan vijf hoogstammige bomen. Vier van deze bomen zijn echter relatief jonge fruitbomen. Enkel de boom nabij de straatzijde is een oude fruitboom die dient gekapt te worden om de wegenis aan te leggen. De andere grote fruitboom (kerselaar) blijft behouden. Als compensatie zullen er minstens vijf nieuwe hoogstammige (fruit)bomen heraanplant binnen het projectgebied.

Ondanks de bijkomende bebouwing blijft een belangrijk deel van het perceel voorbehouden voor tuinen en groene ruimte. Mits een zorgvuldige aanleg van de gemeenschappelijke ontsluitingszone kan een voldoende kwalitatieve woonomgeving worden gerealiseerd waarin bebouwing en groen op een evenwichtige wijze worden gecombineerd.

Op het verkavelingsplan wordt bij elk lot een afbakening gemaakt in blauwe stippenlijn. Deze lijn komt niet terug in de legende waardoor het onduidelijk is wat er bedoeld wordt. Vermoedelijk is dit een afbakening van parkeerplaatsen. Deze zijn echter zeer versnipperd en groot ingetekend waardoor we hier niet mee akkoord kunnen gaan. Parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk gekoppeld worden zoals ook het oorspronkelijk idee was weergegeven in het beeldkwaliteitsplan.

De verkavelingsvoorschriften zullen zo bijgesteld worden dat ook in de tuinzones de verhardingsgraad tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht. In de voortuinen zullen enkel de strikt noodzakelijke verhardingen naar de woningen en fietsenbergingen toegestaan zijn en één parkeerplaats. De parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk gekoppeld worden. Om die reden zal de bouwzone van lot 1 langs de Kroonprinsstraat ingekort worden zodat het mogelijk is om de parkeerplaatsen van loten 1 en 2 te koppelen.

Conclusie

De aanvraag voorziet in een beperkte verdichting binnen een bestaande woonomgeving. De voorgestelde woningtypologie, bouwhoogte en architecturale uitwerking sluiten aan bij de kenmerken van de wijk. Hoewel de dichtheid op perceelsniveau de richtwaarde voor het buitengebied licht overschrijdt, blijft de draagkracht van de omgeving gevrijwaard. Er is een

beperkte bijsturing van de verkavelingsvoorschriften aangewezen om een betere verhouding tussen bebouwing, verharding en open ruimte te garanderen. Daarnaast verdient de inrichting van de ontsluitingsweg bijzondere aandacht zodat de groene kwaliteit van het binnengebied maximaal behouden blijft.

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden kan worden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de bijzondere voorwaarden is de verkavelingsaanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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):

- verkavelingsvoorschriften OMV_2026022999 Kroonprinsstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026022999 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, 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen aan A.A.B.S. nv gelegen te Kroonprinsstraat 40, 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

VOORWAARDEN

Het verkavelingsplan wordt als volgt aangepast:

- De bouwzone van lot 1 wordt aan de Kroonprinsstraat met 1,75m ingekort zodat de voortuinstrook langs deze kant een diepte heeft van 5m.
- De blauwe stippenlijnen worden geschrapt.

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast:

GEBOUW – inplanting

- “De minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is weergegeven op het verkavelingsplan.”

VOORTUINSTROOK

- “In de voortuinstrook kan een omheining opgericht worden met een maximale hoogte van 1,20m. De omheiningen bestaan uit levende planten, eventueel versterkt met draad.”
- “Alleen verhardingen in functie van de toegang tot het gebouw zijn toegelaten. Het betreft toegangspaden en opritten.”
- “Per lot is één parkeerplaats toegestaan:
 - De parkeerplaatsen bij loten 1 en 2 worden gekoppeld ter hoogte van de Kroonprinsstraat.
 - De parkeerplaats bij lot 3 situeert zich in de rechter zijtuin.
 - De parkeerplaatsen voor loten 4 en 5 worden gekoppeld op het einde van de brandweg in de voortuinstrook bij lot 5.

De breedte van de opritten op openbaar domein is bepaald in het Algemeen Bouwreglement.

ACHTERTUINSTROOK – verhardingen

- “30% van de tuinzone kan ingenomen worden door niet-overdekte constructies (terras, zwembad,...) met een maximum van 80m².”

Volgende verkavelingsvoorschriften worden geschrapt:

GEBOUW – inplanting

- “Per eengezinswoning moet minimaal 1 autostaanplaats worden voorzien en maximaal 2.”

VOORTUINSTROOK

- “In de voortuinstrook kan tot maximaal 30% van de oppervlakte voortuin in verharding worden aangelegd.”
- “De breedte van de opritten wordt beperkt tot maximaal 5,00 m. De breedte van de toegangspaden is beperkt tot 1.50m.”

ACHTERTUINSTROOK

- “Verhardingen binnen deze zone zijn toegelaten, tot een maximum van 25 m² van de zijtuin + achtertuinstrook van het betrokken lot. (excl een eventueel zwembad).”

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 mei 2026 met kenmerk VK-25-654 X).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 14 april 2026, met kenmerk 5000126890) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 13 april 2026, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 10 april 2026, met kenmerk 25197959) moeten strikt nageleefd worden.
- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 april 2026 met kenmerk 073355-003/PJ/2026).

Riolering:

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

Openbaar domein:

De aanleg van de eventuele opritten op het openbaar domein zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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

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

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

Voor het verplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel in functie van de nieuwe oprit moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

- **De overloop van de wadi's mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Dit geldt ook voor de wadi die langs de buurtweg voorzien wordt.**

Bomen:

Er moeten minstens 5 nieuwe hoogstammige (fruit)bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraangeplant binnen het bouwprojectgebied op een duurzame plek (op voldoende afstand van de toekomstig te bouwen woningen), ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de wegenis en op minstens 2m van de perceelsgrenzen.

Hemelwater:

Bij de omgevingsvergunning(en) van de private inrit en de woningen zal er een nieuwe afvoersing moeten gebeuren aan de meest recente verordening inzake hemelwater. De grootte van de infiltratievoorziening zal in deze omgevingsvergunning(en) vastgelegd worden.

Latere vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de meest recente verordening inzake hemelwater.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te passen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

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

De uitbreiding van de bestaande oprit (richting de buurtweg) en de nieuwe inspectieput dient te gebeuren door een eigen aannemer met technisch dossier

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand
- peilenplan

- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

START VAN DE WERKEN

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

- bestek

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

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2–Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

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

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

LAST 3– Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de buurtweg kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen. Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

De buurtweg dient fysiek afgesloten te zijn van de private oprit in de verkaveling, zoals ook weergegeven op het plan dmv een haag. Deze is niet te verhard. In deze aanvraag wordt ook een wadi voorzien in de groenzone langs de private oprit, dit zal geen aanleiding geven tot het niet voorzien van de haag.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

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_2026022999**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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_06201 - OMV_2026022999 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kroonprinsstraat, 9031 Gent - Vergunning

VOORSCHRIFTEN loten 1-2-3-4-5

GEBOUW BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Loten 1-2-3-4-5: Eengezinswoning. Nevenbestemmingen worden toegestaan tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor een hedendaagse architectuur. Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient er voor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht. Fietsenstallingen en tuinbergingen moeten in de bouwzone zijn geïntegreerd.	De volledige bouwzone kan bebouwd worden. De invulling van een bouwzone is gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan. In bijlage aan deze voorschriften worden de beelden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,60m ten opzicht van het dorpelniveau van de woning. De maximale nokhoogte bedraagt 9,60 m ten opzicht van het dorpelniveau van de woning. De dorpel van de woning mag zich maximaal 35 cm boven het omliggend maaiveld bevinden. Kelders zijn toegelaten, en dienen zich binnen de bouwzone te bevinden. Een afrit van of naar een ondergrondse kelder of garage, onder het niveau van de straat, is niet toegelaten. In de bouwzone van elke eengezinswoning moet verplicht een inbandige fietsenstalling en tuinberging worden voorzien. Deze lokalen moeten in het bouwvolume zelf worden geïntegreerd.

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient er voor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.	De daken dienen uitgevoerd te worden met een plat dak, of met een hellend dak. Een hellend dak maakt een hoek met de horizontale tussen 0° en 45°. Platte daken worden eveneens toegelaten.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING Op de loten 1 t.e.m. 5 zijn enkel grondgebonden eengezinswoningen toegelaten. Het accent binnen deze verkaveling ligt op wonen. Dit is de hoofdbestemming van deze zone.	BESTEMMING LOTEN 1-2 en 4-5: halfopen bebouwing LOT 3: open bebouwing Wonen is de hoofdbestemming. Nevenbestemmingen worden toegestaan tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte. Het is niet toegelaten eengezinswoningen op te splitsen in meerdere woonentiteiten.
TYPOLOGIE -	TYPOLOGIE Per lot kan slechts één grondgebonden woning worden opgericht.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan aangeduide bouwzones moeten, net als de vooropgestelde percellering, beschouwd worden als een essentieel element van het verkavelingsplan en kunnen bijgevolg niet worden verruimd of op een andere manier worden gewijzigd.	De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. De minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is weergegeven op het verkavelingsplan, en bedraagt minimaal 3,00 meter. De eengezinswoningen dienen op elk lot te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorgevels van de op te richten gebouwen dienen samen te vallen met de voorbouwlijn op het verkavelingsplan. Per ééngezinswoning moet minimaal 1 auto staanplaats worden voorzien en maximaal 2. Tegelijk dient elke woning te voorzien in een inpandige fietsenberging.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een kelderruimte wordt niet verplicht. Een kelderruimte bevindt zich binnen de bouwzone.	De kelderruimte dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gevelmaterialen en kleuren worden specifiek gedefinieerd, vermits het de betrachting is om de gebouwen binnen de verkaveling volgens éénzelfde architecturale concept, vormtaal en materiaalgebruik te ontwerpen. Op deze manier bekomt men de gewenste uniformiteit en homogeniteit doorheen het project. Het materiaalgebruik is te beschouwen als een essentieel element van de verkaveling.	Volgende gevelmaterialen worden toegestaan: - Rood / bruin getint metselwerk met genuanceerde afwerking - Houten en/of metalen buitenschrijnwerk - Doorzichtig glas - Rood / bruin getinte pannen als dakbedekking Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient er voor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
CONSTRUCTIE	CONSTRUCTIE
-	In deze zone kunnen geen gebouwen worden opgericht. Enkel de strikt noodzakelijke constructies voor nutsvoorzieningen zijn toegelaten, mits deze in harmonie zijn met de omgevende bebouwing. Andere constructies in deze zone zijn verboden.
GROENAANLEG	GROENAANLEG
Voortuinstroken zijn in hoofdzaak groene ruimtes.	Deze zone moet worden voorzien van groene en lage beplanting. Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding op de betrokken percelen.
AFSLUITINGEN	AFSLUITINGEN
Ten behoeve van de zichtbaarheid naar de weg mag de afsluiting – haag niet te hoog opgetrokken worden.	In de voortuinstrook kan een omheining opgericht worden met een maximale hoogte van 1,2 meter. De omheiningen bestaan uit levende planten, eventueel versterkt met draad.
	VERHARDINGEN
	Alleen verhardingen in functie van de toegang tot het gebouw zijn toegelaten. Het betreft toegangspaden, parkeerplaatsen (in open lucht) en opritten.
	In de voortuinstrook kan tot maximaal 30% van de oppervlakte voortuin in verharding worden aangelegd;
	Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.
VERHARDINGEN	De breedte van de opritten wordt beperkt tot maximaal 5,00 m. De breedte van de toegangspaden is beperkt tot 1,50m.
Verhardingen zijn toegelaten in functie van het bereiken van de bouwzone of het gebouw.	Per lot is er één parkeerplaats toegestaan: - De parkeerplaatsen bij loten 1 en 2 worden gekoppeld ter hoogte van de Kroonprinsstraat. - De parkeerplaats bij lot 3 situeert zich in de rechter zijtuin. - De parkeerplaatsen voor loten 4 en 5 worden gekoppeld op het einde van de brandweg in de voortuinstrook bij lot 5. De breedte van de opritten op openbaar domein is bepaald in het Algemeen Bouwreglement.

ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
CONSTRUCTIE - BESTEMMING Ook de tuinen dienen in hoofdzaak groene zones te zijn, die bijdragen tot het groene karakter van de verkaveling. GROENAANLEG VERHARDINGEN Verhardingen in deze tuinzones zijn slechts in beperkte mate mogelijk. AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Afsluitingen in deze verkaveling worden zo veel als mogelijk vermeden en geuniformiseerd doordat enkel draadafsluiting mogelijk is, op voorwaarde dat deze verweven wordt in hagen.	CONSTRUCTIE In deze zone kunnen geen gebouwen worden opgericht. De aanleg van een terras of tuinpad kan voorzien worden, mits dit afloopt via het omliggend maaiveld. Een zwembad kan eveneens aangelegd worden. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor de aanleg van terrassen, hovingen en tuinen. GROENAANLEG Deze zone moet worden voorzien van groene en duurzame beplanting. Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de betrokken percelen. VERHARDINGEN 30% van de tuinzone kan ingenomen worden door niet-overdekte constructies (terras, zwembad,...) met een maximum van 80m². Verhardingen binnen deze zone zijn toegelaten, tot een maximum van 25 m² van de zijtuin + achtertuinstrook van het betrokken lot. (excl een eventueel zwembad) Met uitzondering van terrassen, moeten alle verhardingen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. De breedte van tuinpaden bedraagt maximaal 1,5 meter. AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Eventuele draadafsluitingen moeten worden verwerkt in de hagen en mogen niet hoger zijn dan 1.80m. Alle andere soorten afsluitingen, zoals sierhekkens, of betonplaten, e.a. zijn niet toegelaten.

VOORSCHRIFTEN lot 6

BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING De oprit is privaat en zal dus zijn privaat en besloten karakter behouden, versterken en is niet af te staan aan de gemeente. De verkaveling zal vooraan voorzien in een punt voor postbedeling en afvalophaling. BOUWWIJZE Als overrijdbaar, waterdoorlatend materiaal kunnen bv. Grastegels worden gebruikt. Alle constructies en gebouwen zijn verboden. Door elke andere bebouwing onmogelijk te maken, wordt gegarandeerd dat toekomstige eigenaars geen gebruik kunnen maken van de vergunningsvrijstellingen die in de ruimtelijke ordeningswetgeving zijn toegelaten Enkel kleine constructies mogen opgericht. Om de ruimtelijke kwaliteit van het project te vrijwaren, is het wenselijk dat deze ontsluitingsstrook zo maximaal mogelijk wordt geïntegreerd in een groene omgevingsaanleg. De inrichting dient daarom te vertrekken vanuit het principe van minimale verharding, waarbij de groene uitstraling van het binnengebied maximaal behouden blijft. Een kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting met voldoende aanplantingen kan ervoor zorgen dat de ontsluitingsweg zich op een natuurlijke manier inpast in de omgeving en de visuele impact beperkt blijft.	BESTEMMING Lot 6 is bestemd voor oprit (private oprit) en aanleg privaatieve wegenis De afbakening van deze zone is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze zone is bestemd voor het verkeer en de hierbij noodzakelijke infrastructuur inritten, nutsvoorzieningen, toegang brandweer en groenaanleg. De wegenis dient ondergebracht te worden onder het statuut van mede-eigendom. Hierdoor blijft de wegenis privaat en kan deze niet overgaan naar het openbaar domein. De bouwkavels 1-3-4-5 zullen eigenaar zijn van dit perceel en instaan voor onderhoud en herstellingen; De verkavelaar staat in voor het aanleggen van de private wegenis, riolering en nutsvoorzieningen. BOUWWIJZE Daar waar nodig voor de brandweer dient een overrijdbaar waterdoorlatend materiaal te worden gebruikt In deze zone is geen bovengrondse bebouwing toegelaten. Dit verbod geldt niet enkel voor bebouwing, maar ook voor enigerlei andere constructies, wijzigingen of handelingen waarvoor volgens de algemene bepalingen van de stedenbouwwetgeving een vergunningsvrijstelling is voorzien. In afwijking op dit bouwverbod, mogen enkele kleine constructies wel opgericht te worden, in functie van een goede, veilige en aangename organisatie en inrichting. Deze constructies (ifv brievenbussen en vuilnisophaling) mogen de schaal van de omgeving niet overstijgen, geen afbreuk doen aan de groenaanleg en dienen geïntegreerd te zijn in de omgeving. De inrichting dient te gebeuren volgens de posities op het technisch plan;

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026022999

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Private wegenis_C_N_01_DroKro Kunstwerken.pdf	CN7qSfXfo5Yhjx4ZBQCuwA==
BA_Private wegenis_P_N_01_DroKro Grondplan wegenis en riolering.pdf	xLAPZPZcAaLE7kldvb/hbw==
BA_Private wegenis_P_B_01_DroKro Bestaande toestand.pdf	YbXscrdG8Dd96lpWTFx+6g==
BA_ROOI_I_B_ROOI.pdf	6SykNQbzf7wQXnqrNwqJ4Q==
VA_I_B_Bestaandetoestand.pdf	+nq2iHleyFVx1kLa7UGszw==
VA_I_N_Verkavelingsplan.pdf	ihvRZC47us7KbPsHR0U3XA==
BA_Private wegenis_L_N_01_DroKro Legende ontwerp.pdf	gozt86fZFo0chu2zzm53hA==
BA_Private wegenis_PRL_N_01_DroKro Lengteprofiel.pdf	5aMUqeDjNF6MI89iWlgDXA==