



2026_CBS_06213 OMV_2026035692 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften - met openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Nico Moolenaar - Evelien Bogaert met als contactadres Kunstenaarsstraat 43, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026035692) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 maart 2026.

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

- Onderwerp: het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften
- Adres: Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1008F11

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 april 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 juni 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel uit voorliggende aanvraag betreft een braakliggend, onbebouwd perceel en bevindt zich langs de Oscar Colbrandtstraat in de gemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak aan deze kant van de straat en 2 bouwlagen met een hellend dak aan de overkant van de straat. Het perceel in kwestie is ca. 315 m², heeft een totale diepte van 37,66 m bij een breedte van 8,4 m. Rechts van het perceel is er nog een onbebouwd perceel aanwezig met achterliggend garageboxen.

De aanvraag omvat het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor deze bouwgrond. In de verkaveling werden 2 kadastrale percelen opgenomen:

- perceel 1008p van 316 m², bebouwd met een halfopen bebouwing.
- perceel 1008f van 315 m², onbebouwd.

Hierbij werd een éénperceelsverkaveling aangevraagd en werd het onbebouwde perceel met nr. 1008f als bouwgrond aangevraagd en werden de voorschriften uit het BPA integraal overgenomen. Het bebouwde perceel met nr. 1008p blijft ongewijzigd.

Hierbij worden volgende wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften voorzien:

- Bebouwingstypologie: De geldende voorschriften van het BPA beschouwen het perceel als onderdeel van een 'gesloten bouwblok' waarvan de realisatie op dit perceel de laatste woning was. Om enige verwarring te voorkomen wordt opgenomen dat huidig perceel weldegelijk bedoeld is voor halfopen bebouwing, net zoals het linker aanpalende perceel, om zo de gevelwand af te werken.
- Voorbouwlijn: Gelet op het feit dat het hier om het laatste perceel in de gevelrij is in de door het BPA bepaalde bouwblok wordt er een verduidelijking voorzien over wat de exacte voorbouwlijn van het perceel is.
- Bouwbreedte/bouwvrije strook: er is een verplichte bouwvrije strook van 3 m ten opzichte van de linker perceelsgrens wat resulteert in een bouwbreedte die minder dan de opgelegde 6 m is. De bouwvrije strook primeert hier en de bouwbreedte van de woning vloeit voort uit de 3 m strook.
- Bouwdiepte: Er wordt een bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, waarbij er ook vanaf een vrije hoogte van 2,2 m een constructieve uitsprong van 10 cm voorbij de rooilijn toegelaten is. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt min. 9 m en maximaal 12 m.
- Bouwhoogte/aantal bouwlagen: Het BPA laat 2 bouwlagen met een hellend dak toe. De verkavelingsvoorschriften gaan uit van 3 bouwlagen met een hellend dak of een 4^{de} onder 45 graden teruggetrokken bouwlaag.
- Materialen: Er wordt toegelaten om naast de voorgestelde materialen ook gelijkwaardige materialen voor te stellen waaronder zichtbeton, golfplaten, tegels, houten gevelbekleding, ...
- Uitkraging hellend dak: De dakrand situeert zich tussen 9 en 10 m boven het trottoirpeil waardoor deze boven de 4 m gelegen is wat het aanrijgevaar beperkt blijft. Een uitkraging van het hellend dak tot 75 cm voorbij de rooilijn is hierbij toegelaten.
- Bijgebouwen: De plaatsing van een bijgebouw op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk. In dat geval is de verplichte afstand van 2 m niet van toepassing.

- Perceelsafsluiting: Hier is er de mogelijkheid om architectonisch beton als afscheiding te gebruiken toegevoegd aan het voorschrift om afsluitingen te laten bestaan uit een levende haag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 18/12/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (OMV_2025102266)

Verkaveling

- Op 23/01/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in een lot bestemd voor halfopen bebouwing + het rooien van een boom. (OMV_2024067197 met intern nr. 2024 SA 319/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstraken.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende voorschriften en hiervoor wordt een afwijking gemotiveerd:

1/Volgende afwijkingen op het BPA worden gemotiveerd:

- Bebouwingstypologie: Het BPA beschouwde het perceel als een onderdeel van een “gesloten bouwblok” waarvan de realisatie op dit perceel de laatste woning was. Het

verdient dan ook aanbeveling om, gelet op de gewijzigde beleidsinzichten de voorschriften van het perceel los te zien van de naastliggende woningen van het bouwblok en de benadering vanuit een halfopen bebouwing te maken.

- Voorbouwlijn: Aangezien het perceel het laatste perceel is van de in het BPA aangeduide bouwstrook op de rooilijn wordt de bouwlijn expliciet aangeduid zodat dit de positie van de voorbouwlijn duidelijk is ten opzichte van het rooilijnplan.
- Bouwbreedte/bouwvrije strook: De maximale breedte van de woning volgt uit de breedte van de bouwvrije strook en de perceelsbreedte. De minimale bouwbreedte van 6m kan bijgevolg niet gehanteerd worden.
- Bouwhoogte/aantal bouwlagen: De verkaveling gaat uit van het voorzien van 3 bouwlagen met een hellend dak. Dergelijke bouwhoogte sluit aan op de aanwezige bouwhoogtes aan deze kant van de straat.
- Materialen: Er wordt een uitbreiding van de toegelaten materialen aangevraagd.
- Uitkraging hellend dak: Er wordt een voorschrift toegevoegd dat uitkragingen ter hoogte van het hellend dak zijn toegestaan tot 75 cm.
- Perceelsafsluiting: Er wordt een afwijking voorzien in het type afsluiting dat kan worden voorzien op de perceelsgrenzen.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden (zie verder).

De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:

- Bebouwingstypologie: Het perceel wordt aanzien als kopperceel waarbij een halfopen bebouwing logisch is als afwerking van de gevelrij. De beoogde wijziging van de voorschriften kan hierbij ruimtelijk aanvaard worden.
- Voorbouwlijn: De voorbouwlijn wordt door het BPA duidelijk bepaald en wordt in de verkaveling concreet overgenomen.
- Bouwbreedte/bouwvrije strook: De perceelsbreedte bedraagt 8,4 m, wat bij het respecteren van de bouwvrije strook van 3 m resulteert in een gebouwbreedte van minder dan 6 m (5,4 m). De afwijking op de minimale bouwbreedte is ruimtelijk aanvaardbaar en vloeit rechtsreeks voort uit de te respecteren bouwvrije strook.
- Bouwhoogte/aantal bouwlagen: Rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, zijn 3 bouwlagen ruimtelijk te verantwoorden. 3 bouwlagen is een bouwhoogte waarbij er compact bij gebouwd kan worden. Daarnaast is een rendementsverhoging met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gewenst in de stedelijke context. Gezien de bestaande bebouwing in de omgeving zou het niet verantwoord zijn om hier lager te bouwen dan de gebouwen in de omgeving. Een rendementsverhoging kan daarnaast ook voor een groenere omgeving zorgen, hier door een zijtuinstrook van 3 m en een diepe tuin.
- Materialen: De beoogde materialen sluiten aan op de al toegelaten materialen en worden als volwaardige materialen aanschouwd, dewelke ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving.
- Uitkraging hellend dak: De beoogde uitkraging van het hellende dak voorbij de rooilijn voorzien is ruimtelijk inpasbaar, en is voldoende hoog waardoor er geen aanrijgevaar

bestaat. Het gaat over een architecturaal element en heeft geen bijkomende impact op de omgeving.

- Perceelsafsluiting: De beoogde perceelsafsluiting is ruimer dan de vooropgestelde levendige haag. Het voorzien van architectonisch beton kan aanvaard worden aangezien dit een inpassing in de omgeving waar nog andere functies aanwezig zijn mogelijk maakt.

De beoogde afwijkingen op de voorschriften van het BPA in functie van de nieuwe verkaveling zijn ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2024067197 met intern nr. 2024 SA 319/00 van 23 januari 2025). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor halfopen bebouwing.

De aanvraag betreft een wijziging van een reeds bestaande verkaveling. De nieuwe verkavelingsvoorschriften vervangen integraal de voorgaande verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel onbebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart - 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als

nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 mei 2026 tot en met 6 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **13 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Afwijkingen BPA

De bezwaarindieners stellen dat het perceel niet los van het volledige bouwblok beoordeeld mag worden als louter halfopen bebouwing. Het perceel vormt de kop van de bestaande straatwand en moet een coherent geheel met gelijkaardige bouwvolumes en nokhoogtes verbinden. Door die ruimere context los te laten, dreigt een afwijkend en groter volume mogelijk te worden dat de ruimtelijke samenhang van de straat aantast en een ongewenst precedent schept.

De wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften zorgt voor een disproportionele verruiming van de bestaande BPA-voorschriften. De noodzaak van deze verruimingen wordt onvoldoende aangetoond. Door de bepaling over zonebezetting te vervangen door een formulering die toelaat het volledige bouw kader te benutten, worden de bouw mogelijkheden sterk uitgebreid en wordt de ruimtelijke afwegingsruimte voor toekomstige aanvragen kleiner. Daarnaast wijkt de aanvraag duidelijk af van het BPA, dat uitgaat van 2 bouwlagen met hellend dak, terwijl nu 3 bouwlagen met een bijkomende laag onder het dak mogelijk zouden worden gemaakt. Dit zorgt voor een aanzienlijk groter bouwvolume dat niet aansluit bij het bestaande gabarit in de straat, waar de meeste woningen een hoogte hebben van 10-12 meter bedragen, tegenover een voorgestelde nokhoogte van 14,52 meter. Ook de invoering van een kroonlijsthoogte van 9 tot 10 meter en een uitkraging van 75 cm aan de voorgevel, versterkt volgens de bezwaarschrijver het risico op een disproportioneel volume dat onvoldoende afgestemd is op het bestaande straatbeeld. Door abstractie te maken van de voorschriften van het BPA en deze dermate ter verruimen zorgt dit voor een volume dat onvoldoende zal aansluiten op de omgeving.

Beeldkwaliteit en materialisatie

De verruiming van de gevelmaterialen naar “andere gelijkwaardige materialen” wordt als te vaag beschouwd. Dit schept onduidelijkheid en kan leiden tot interpretatie van de voorschriften.

Het BPA voorziet levende hagen als perceelsafschieding en in de verkaveling wordt er beton

voorzien wat het open en groene karakter van de zijstrook tussen halfopen bebouwingen zal aantasten. Dit zal een negatief effect hebben op lichtinval, biodiversiteit, woonkwaliteit.

Impact op de woonkwaliteit

Er wordt een schaduwstudie aangeleverd om aan te tonen dat de impact van het nieuwe volume beperkt zal zijn maar wordt als onvoldoende aanschouwd en toont dit net de negatieve impact op de aanpalende woningen aan.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Afwijkingen BPA

Het betrokken perceel betreft stedenbouwkundig een hoek- of eindperceel van de straatwand en vormt dus een halfopen bebouwing die de overgang moet vormen tussen de aanwezige bebouwing. Bij de beoordeling van de aanvraag dient rekening te worden gehouden met zowel de onmiddellijke omgeving als de specifieke perceelsconfiguratie. Dat betekent echter niet dat het perceel volledig ondergeschikt moet worden gemaakt aan de kenmerken van het volledige bouwblok of dat een exacte voortzetting van de bestaande straatwand vereist of wenselijk is. De ruimtelijke ordening strekt er niet toe een uniforme en onveranderlijke bebouwingsstructuur op te leggen. Een zekere variatie in bouwvolume, bouwhoogte en architecturale uitwerking is inherent aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling, voor zover deze verenigbaar blijft met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de omgeving. De beoordeling gebeurt dan ook op basis van de concrete kenmerken van het project en de relatie ervan met de onmiddellijke omgevingscontext. Huidige verkavelingsvoorschriften bieden een ruimtelijk aanvaardbaar antwoord op wat er mogelijk is op het perceel en zoek een aansluiting op de aanwezige bebouwing aan deze straatkant.

Beeldkwaliteit en materialisatie

De formulering waarbij naast specifiek omschreven materialen ook gelijkwaardige alternatieven worden toegestaan, is ruimtelijk aanvaardbaar en laat de vrijheid aan de aanvrager om bepaalde materialen te kiezen. Bovendien blijft elke aanvraag onderworpen aan een concrete beoordeling in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. De bepaling in functie van materialisatie creëert dan ook geen onbeperkte interpretatieruimte, maar voorziet enkel de nodige flexibiliteit om kwalitatieve en hedendaagse materiaaltoepassingen mogelijk te maken.

Verder dient er worden vastgesteld dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om een privaat perceel te gaan afschermen al dan niet met een betonnen afsluiting. Daarnaast moet worden benadrukt dat de mogelijke toepassing van een beperkte constructieve perceelsafscherming niet betekent dat het groene karakter van de omgeving verloren gaat. De zijtuinstroken blijven immers onbebouwd en behouden hun functie als open ruimtes tussen de gebouwen. De afstand tussen de woningen en de aanwezigheid van voortuinen, zijtuinen en achtertuinen waarborgen voldoende openheid binnen het straatbeeld.

Impact op de woonkwaliteit

De aanvrager heeft een schaduwstudie toegevoegd die specifiek tot doel heeft de invloed van het voorgestelde bouwvolume op de omliggende percelen en woningen inzichtelijk te maken. Uit deze studie blijkt dat er, zoals bij elke nieuwe bebouwing, op bepaalde tijdstippen en locaties een bijkomende schaduwwerking optreedt. Het louter bestaan van enige schaduwwerking vormt echter geen bewijs van een onaantvaardbare ruimtelijke impact. Bij de beoordeling van de

bezonningssituatie dient ook rekening te worden gehouden met de aard van de omgeving, de inplanting van de bebouwing en de normale gevolgen die inherent zijn aan wonen in een bebouwde woonomgeving. In een residentiële context kan niet worden verwacht dat nieuwe bebouwing volledig vrij blijft van enige invloed op de bezonning van aanpalende percelen. Enkel wanneer de schaduwhinder een buitensporig of onevenredig karakter aanneemt, kan dit aanleiding geven tot een negatieve beoordeling, wat hier niet van toepassing is. Uit de voorgelegde schaduwstudie blijkt niet dat de aanpalende woningen gedurende een aanzienlijk deel van de dag of over een langere periode van het jaar van hun normale bezonning zouden worden beroofd. De bijkomende schaduwwerking beperkt zich tot bepaalde momenten en is een voorzienbaar gevolg van een bouwvolume dat qua inplanting en omvang aansluit bij wat in een woonomgeving redelijkerwijs kan worden verwacht.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Het onbebouwde perceel bestemd voor 1 eengezinswoning blijft met deze aanvraag bestemd voor een eengezinswoning. Gezien de omvang en de breedte van het perceel alsook kenmerkende typologie in de omgeving is dit een logische typologie voor op dit perceel te voorzien.

Volume

Het voorgestelde volume in de verkavelingsvoorschriften sluit ruimtelijk voldoende aan op de omgeving zonder hierop een negatieve impact te hebben. De linker aanpalende heeft een kroonlijsthoogte van 9,84 m en de rechter aanpalende, naast het onbebouwd perceel heeft een kroonlijsthoogte van 9,14 m. De voorschriften laten een kroonlijsthoogte toe gevat tussen 9 en 10 m en sluit hier dus voldoende op aan.

Verder streeft het ontwerp de basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen met een hellend dak na. Binnen de visie van de stad Gent (*zie visienota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'*) is op deze locatie de basisschaal van 3 bouwlagen toepasbaar. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... . Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Het nieuwe voorgestelde gabarit binnen de verkavelingsvoorschriften past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. Het rechter aanpalende perceel betreft een braakliggend perceel waarbij een ontwikkeling die dezelfde volumetrie aanneemt mogelijk is. Het is op deze locatie wenselijke hoger en compacter te gaan bouwen en dus naar 3 volwaardige bouwlagen met al dan niet een hellend dak te streven en het beperken van de bouwdiepte. Er zijn reeds een groot aandeel woningen met dit gabarit aanwezig.

Woonkwaliteit

Door naar 3 bouwlagen te streven wordt een compact volume voorzien met voldoende bewoonbare oppervlakte om een gezinsvriendelijke eengezinswoning te realiseren. De maximale bouwenvolpoe biedt voldoende mogelijkheden om naar een kwalitatieve en ruime eengezinswoning te streven. Het beoogde gebouw zal ook geen negatieve impact hebben op de omgeving alsook geen hypotheek leggen op andere ontwikkeling in de directe omgeving.

Materialisatie

De beoogde materialisatie zitten gevat in een architecturaal concept voor zowel het gebouw, bijgebouwen alsook afsluiten en passen zich voldoende in binnen de omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar bij de beoogde wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en streven een gezinsvriendelijke eengezinswoning na en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026035692 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026035692 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften aan Nico Moolenaar - Evelien Bogaert gelegen te Oscar Colbrandtstraat , 9040 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 voorwaarde op:

Bijzondere voorwaarde op te nemen in de verkoopaktes

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart - 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_06213 - OMV_2026035692 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften - met openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Vergunning

**NOTA BIJ HET VERZOEK TOT VERKAVELINGSWIJZIGING VAN DE MET EEN OMGEVINGSVERGUNNING VAN 23 JANUARI 2025 VERGUNDE VERKAVELINGSAANVRAAG
2025_CBS_00766 OMV_2024067197 K**

Vooraf

De aanvraag **2025_CBS_00766 OMV_2024067197 K** omvatte het verkavelen van een grond, gelegen in de Oscar Colbrandtstraat, in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten en halfopen residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met zowel een hellend als plat dak.

In de plannen van toen ingediende aanvraag zijn 2 kadastrale percelen opgenomen:

- perceel 1008p van 316 m2, bebouwd met een halfopen bebouwing.
- perceel 1008f van 313 m2, onbebouwd (lot 1 genoemd)

Conform de aanvraag in het Omgevingsloket werd een éénperceelsverkaveling aangevraagd. Het onbebouwde perceel met nr. 1008f werd als bouwgrond aangevraagd. Bovendien was het zo dat deze verkavelingsvergunning expliciet de voorschriften uit het BPA integraal overnam. Het bebouwde perceel met nr. 1008p bleef ongewijzigd.

Aanleiding tot het wijzigingsverzoek

De voorschriften van het met de verkavelingsvergunning gerealiseerde perceel in de stedelijke omgeving voldoen niet langer aan wat volgens de actuele beleidsopties realiseerbaar is.

Gelet op het feit dat de verkavelingsvergunning van 23 januari 2025 de voorschriften van het BPA Sint Baafskouter dat reeds van 1990 dateert integraal overneemt en bevestigt dienen de voorschriften van het BPA zonder meer te worden toegepast omdat de verkavelingsvergunning de voorschriften van het BPA als het ware "tot de hare" maakt.

Om die reden dringt een wijziging van de verkavelingsvoorschriften zich op.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Voorwaarden die een wijziging mogelijk maken

Principieel moet elke omgevingsvergunning, ook een omgevingsvergunning voor het verkavelen, sporen met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg dat als reglement dient gerespecteerd te worden.

Evenwel is het, het vergunningverlenende bestuursorgaan dat verzocht wordt de voorwaarden van een omgevingsvergunning voor het verkavelen te wijzigen, op grond van art. 4.4.9/1 VCRO in de mogelijkheid om bij het verlenen van die wijzigingsvergunning, af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op voorwaarde dat :

- Dit bijzonder plan van aanleg ouder is dan 15 jaar
- Er geen afwijkingen gevraagd worden met betrekking tot wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden
- De stedenbouwkundige voorschriften van het aan de orde zijnde bijzonder plan van aanleg een aanvulling vormen op (o.m.) woongebieden
- Er een openbaar onderzoek wordt georganiseerd
- Er geen beslissing van de gemeenteraad voorligt waarin bepaald is dat art. 4.4.9/1 VCRO niet kan worden toegepast.

Te dezen kan worden afgeweken van de voorschriften van het BPA en kunnen er dus nieuwe verkavelingsvoorschriften worden vergund gelet op het feit dat:

- Het BPA van 1990 en is dus ruim ouder is dan 15 jaar
- Er worden geen afwijkingen gevraagd van de voorschriften met betrekking tot wegenis, openbaar groen of erfgoedwaarden
- De aan de orde zijnde voorschriften van het BPA vormen een aanvulling en geen afwijking op de voorschriften van een “harde gewestplanbestemming” namelijk woongebied
- Een openbaar onderzoek kan worden georganiseerd
- Er is geen beslissing van de gemeenteraad die de toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO onmogelijk maakt.

Besluit: Het is mogelijk met een vergunningsaanvraag tot het wijzigen van verkavelingsvoorschriften af te wijken van de voorschriften van het BPA.

Aan de orde zijnde voorschriften van het BPA die meteen de voorschriften van de verkavelingsvergunning zijn waarvan de wijziging wordt gevraagd

Voor de duidelijkheid wordt in eerste instantie gewerkt in drie vakken. In de linker kolom wordt steeds bovenaan het bestaande voorschrift overgenomen. Daaronder wordt het wijzigingsvoorstel geformuleerd. In de rechter kolom wordt de verantwoording gegeven.

Omtrent de paarse zone 4 : zone voor gesloten bebouwing

Kolom 1, 2 en 3

Zone 4 voor gesloten bebouwing.

Binnen het okerkleurig bouwkader wordt een halfopen woning gerealiseerd waarvan westelijkegevel voorzien wordt van een wachtgevel.

De wachtgevel zal afgewerkt worden met duurzame materialen.

Het BPA beschouwde het perceel als een onderdeel van een “gesloten bouwblok” waarvan de realisatie op dit perceel de laatste woning was.

Het verdient dan ook aanbeveling om, gelet op de gewijzigde beleidsinzichten de voorschriften van het perceel los te zien van de naastliggende woningen van het bouwblok en de benadering vanuit een halfopen bebouwing te maken.

Kolom 6

Bouwlijnen ten opzichte van de rooilijn : zie plan

De voorbouwlijn volgt de bouwlijn woningen ten westen van het perceel.

Gelet op het feit dat het perceel het laatste perceel is van het door het BPA gecreëerde bouwblok verdient het verduidelijking wat precies de voorbouwlijn is ten opzichten van het rooilijnplan

Kolom 7

Bouwlijnen ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: 0 m
Ten aanzien van kopgebouwen moet een bouwvrije zone van 3 m
gerespecteerd worden

Bouwlijnen ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: 0 m
Ten aanzien van kopgebouwen moet een bouwvrije zone van 3 m
gerespecteerd worden

Een wijziging dringt zich niet op.

<i>Kolom 8</i>
Bouwlijnen ten opzichte van de achterperceelsgrens: min. 6 m
Bouwlijnen ten opzichte van de achterperceelsgrens: min. 6 m

Een wijziging dringt zich niet op.

Kolom 9 tot 14

Perceelsbreedte: min. 6 m

Bouwbreedte min. 6 m, max. 15 m

De bouwbreedte moet 6m zijn, tenzij het perceel smaller is dan 9m.
in dat geval primeert de bouwvrije strook van 3m op de
bouwbreedte.

De maximale breedte van de woning volgt uit de breedte van de
bouwvrije strook en de perceelsbreedte.

Kolom 15 tot 19

Bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping min. 9 m max 15 m
(diepte bouwkader)

Bouwdiepte op de verdieping min. 9 m max 12 m

Bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping min. 9 m max 15 m
(diepte bouwkader)

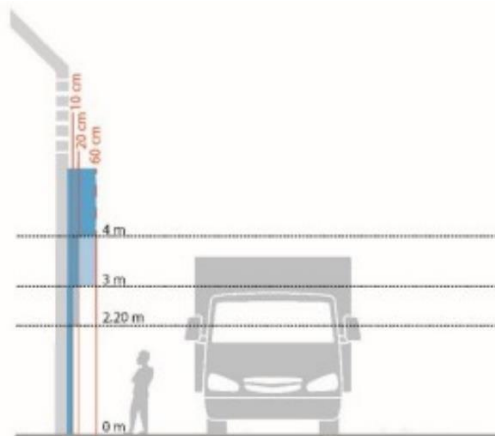
Bouwdiepte op de verdiepingen min. 9 m max 12 m

Met als aanvulling:

- Het is toegestaan om vanaf een hoogte van 220cm 10cm uit te kragen over de perceelsgrens en maximale bouwdiepte.
- vanaf 3m hoogte 20cm uitkraging
- vanaf 4m hoogte 60cm uit te kragen.

(zie onderstaand schema: knipsel uit het algemeen bouwreglement stad Gent)

Volgens geldende voorschriften van het BPA ('z.p.') leiden we af dat de gelijkvloerse bouwdiepte 15m mag zijn. Daarbovenop lezen we in het Algemeen Bouwreglement dat vanaf het trottoir tot 2,2m zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10cm mogen uitspringen voorbij de rooilijn.



Kolom 19 tot 21

De zonebezetting en de maximale oppervlakte bezetting is niet bepaald.

De zonebezetting en de maximale te bebouwen oppervlakte is vrij te bepalen, en mag, gelet op de stedelijke context het volledige bouwkader omvatten.

Er is geen reden om van het BPA af te wijken.

Kolom 22-23

Het aantal bouwlagen is beperkt tot twee.

Het aantal bouwlagen is minimaal 2 en maximaal 3.
Met een bijkomende bouwlaag onder het hellende dak.

Er kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien gelet op het beleidsplan van de stad Gent enerzijds en gelet op het feit dat een ontwerp mogelijk is waarbij de bijkomende impact op de onmiddellijke omgeving minimaal is. Dat blijkt ook uit de als bijlage bij de aanvraag voorgelegde zonnestudie

Op die manier kan er een ontwerp gerealiseerd worden dat meer harmonisch kan sporen met het bestaande gevelbeeld met een toekomstgerichte visie. In de aanpalende bebouwing werd eveneens gekozen voor 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag.

Doordat de woning een extra verdieping krijgt, ontstaat er op het gelijkvloers ruimte voor onder meer een trap naar de kelder met de technische ruimte, een berging voor vuilbakken en een ruime fietsberging. Zo kan de footprint van het gebouw beperkt blijven.

Kolom 24-25

Type: D1 = zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.
Éénzelfde helling per bouwblok.

Helling: 30°-50°

Type: D1 = zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.
Éénzelfde helling per bouwblok.

Helling: 30°-50°

Een wijziging dringt zich niet op.

De kroonlijsthoogte ligt tussen de 9 en 10m.

Kolom 26

Materialen

- *Gevel: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen felle kleuren hebben.*
- *Daken: voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- of kunstleien of andere gelijkwaardige materialen toegelaten. Felle kleuren zijn verboden.*

Materialen

- *Gevel: in de gevel zijn baksteen, betonsteen of andere gelijkwaardige materialen toegelaten. De gebruikte materialen mogen geen felle kleuren hebben.*
- *Daken: voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- of kunstleien of andere gelijkwaardige materialen toegelaten. Felle kleuren zijn verboden.*

Het is ook voor de gevel mogelijk om andere gelijkwaardige materialen voor te stellen. Hieronder vallen bijvoorbeeld zichtbeton, golfplaten, tegels, houten bekleding,...

Kolom 27

Uitbouwen: balkons, logia's, standvensters,...

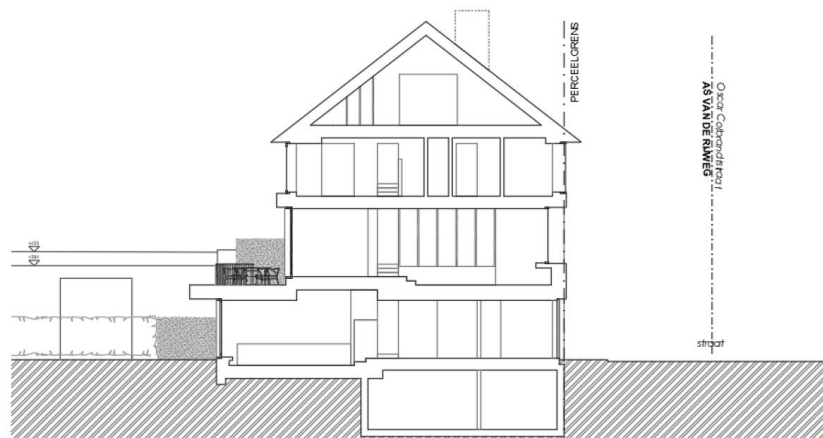
- De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1m en tussen een constructie en de zijgevel min. 0,8m.
- De uitbouw t.o.v. het gevelvlak bedraagt max. 0,6m vanaf 2,5m boven het peil van het trottoir tot aan de kroonlijst.
- Standvensters in het dak dienen opgericht op min. 0,6m achter de gevel; de hoogte is beperkt tot 1,50m kroonlijst inbegrepen, op 0,6m achter het gevelvlak.

Uitbouwen: balkons, logia's, standvensters,...

- De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.
- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1m en tussen een constructie en de zijgevel min. 0,8m.
- Uitkragingen ter hoogte van de aanzet van het hellend dak zijn toegestaan tot 75cm.
- Standvensters in het dak dienen opgericht op min. 0,6m achter de gevel; de hoogte is beperkt tot 1,50m kroonlijst inbegrepen, op 0,6m achter het gevelvlak.

De dakrand situeert zich tussen de 9 en 10m boven het nulpasniveau en situeert zich daarmee ruim boven de minimale hoogte van 4,00 m zoals bepaald in het Algemeen Bouwreglement, waarboven geen aanrijgevaar meer wordt aangenomen. Een grotere overkraging brengt derhalve geen risico met zich mee voor de verkeersveiligheid of het gebruik van het openbaar domein.

Aangezien de gevraagde uitsprong in overeenstemming is met het Algemeen Bouwreglement, kan deze stedenbouwkundig als aanvaardbaar worden beschouwd. Bovendien versterkt een ruimere dakrand de architecturale geleding en de schaalwerking van de gevel binnen het straatbeeld.



Snede van een mogelijk ontwerp incl. afwijkingen op BPA

Kolom 28

afsluitingen

Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht

- *Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte. (baksteen – max. hoogte 2.40m).*
- *Op de overige zijperceelsgrenzen (max. hoogte 2m).*

Baksteenmuren met een maximum hoogte van 2m

afsluitingen

Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht

- *Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte. (baksteen – max. hoogte 2.40m).*
- *Op de overige zijperceelsgrenzen (max. hoogte 2m).*

Baksteenmuren met een maximum hoogte van 2m

Een wijziging dringt zich niet op.

Omtrent de zone 11 zone voor tuinen en koeren.

Kolom 7

Bouwlijnen ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: min 2m
(plaatsing van het bijgebouw op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk.)

Bouwlijnen ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: min 2m
(plaatsing van het bijgebouw op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk.)

Een wijziging dringt zich niet op.

Kolom 8

Bouwlijnen ten opzichte van de achterperceelsgrens: min. 2 m

Bouwlijnen ten opzichte van de achterperceelsgrens: min. 2 m
(plaatsing van het bijgebouw op de perceelsgrens is verplicht indien koppeling mogelijk.)

Op de achterperceelsgrens staat een bakstenen muur, die afkomstig is van het bouwvolume op het achterliggende perceel. Om die reden kan er gekoppeld worden en is het niet verplicht om een afstand van 2m te bewaren.

Kolom 19 tot 21

De zonebezetting wordt uitgedrukt in het procent dan het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

Deze zone laat 20% bezetting toe.

Met een max oppervlakte van 40m² voor de bezetting.

(wanneer de bijgebouwen dienen voor beroepsdoeleinden of om het vereiste aantal parkeerplaatsen te bereiken, bedraagt de max. opp. evenwel 100m²)

De zonebezetting wordt uitgedrukt in het procent dan het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

Deze zone laat 20% bezetting toe.

Met een max oppervlakte van 40m² voor de bezetting.

(wanneer de bijgebouwen dienen voor beroepsdoeleinden of om het vereiste aantal parkeerplaatsen te bereiken, bedraagt de max. opp. evenwel 100m²)

Een wijziging dringt zich niet op.

<i>Kolom 22-23</i>
Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1.
Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1.

Een wijziging dringt zich niet op.

<i>Kolom 24</i>
Type: T = plat dak (max. 5°)
Type: T = plat dak (max. 5°)

Een wijziging dringt zich niet op.

Kolom 26

Materialen

- *Gevel: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen felle kleuren hebben.*

Materialen

- *Gevel: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen felle kleuren hebben.*

Een wijziging dringt zich niet op.

Kolom 28

In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag eventueel versterkt met paaltjes en draad.

- *Op overige zijperceelsgrenzen (max. hoogte 2m)*

De materialisatie van de afscheiding kan bestaan uit een levende haag, eventueel versterkt met paaltjes en draad, en/of uit architectonische beton met een maximale hoogte van 2m.

Op de perceelsgrens met het rechter aanpalende perceel bevindt zich een bestaande betonnen afscheiding. Om architecturale continuïteit te waarborgen, kan naast een levende haag ook gekozen worden voor betonelementen als perceelsafscheiding.

Wanneer de zone wordt gebruikt voor nevenfuncties zoals bergingen of garages, is een constructief en duurzaam materiaal aangewezen als afsluiting op de zijperceelsgrens. Een afscheiding in architectonisch beton is mogelijk binnen de toegelaten hoogte van 2,00 m.

De tuinmuur wordt architecturaal geïntegreerd en vormt een neutrale overgang tussen de aanpalende percelen. Om het groene karakter te behouden, wordt de betonafscheiding aan de straatzijde verzacht door een levende haag langs de perceelsgrens.

Langs de achterzijde kan een scheidingsmuur met een diepte van maximaal 2,60 m en een hoogte van maximaal 2 m worden voorzien als privacy scherm, waardoor wederzijdse inkijk wordt beperkt en de woonkwaliteit wordt verhoogd.

Omtrent de zone 12 zone voor voortuinstroken

Kolom 28

In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag eventueel versterkt met paaltjes en draad.

- *Op de rooilijn: verplicht (max. hoogte 2m)*
- *Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht*
Op de zijperceelsgrenzen in de voortuinstrook (max. hoogte 2m)

In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag eventueel versterkt met paaltjes en draad.

- *Op de rooilijn: verplicht (max. hoogte 2m)*
- *Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht*
Op de zijperceelsgrenzen in de voortuinstrook (max. hoogte 2m)

Een wijziging dringt zich niet op.

Schaduwstudie

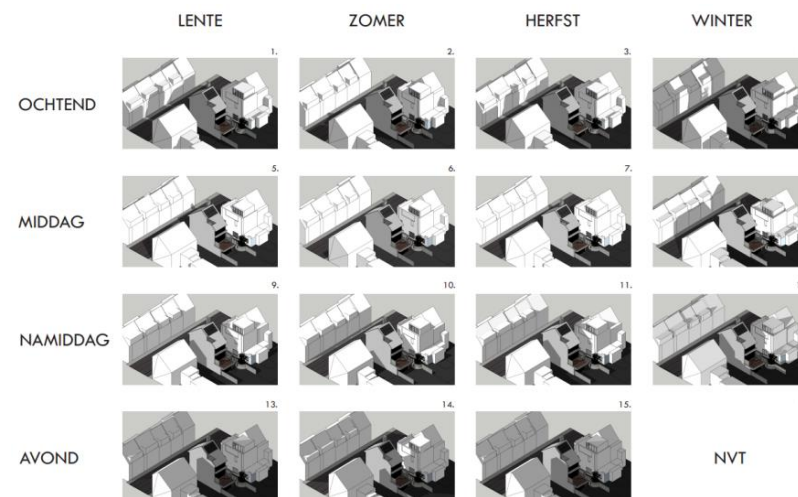
Wij verwijzen tevens naar de uitgevoerde schaduwstudie. Hieronder wordt een beknopte vergelijking weergegeven tussen de vastgestelde schaduweffecten van het voorgestelde ontwerp en deze van het gabarit zoals vastgelegd in het BPA. Op basis hiervan wordt de impact van de afwijkingen ten opzichte van het BPA op de aanpalende percelen en hun gebruikers geëvalueerd.

Gabarit volgens BPA	Gabarit volgens gewijzigde verkavelingsvoorschriften (Afwijking BPA)
<u>Ochtend:</u> Tijdens de ochtenduren zal het volume in de herfst-, winter- en lenteperiode schaduw werpen op de tegenoverliggende gevels aan de overzijde van de straat. De schaduwwerking is het meest uitgesproken tijdens de wintermaanden, terwijl deze in de lente en de herfst beperkter blijft in omvang en duur. Tijdens de zomermaanden valt er geen schaduw op de tegenovergelegen gevels.	<u>Ochtend:</u> Voor het volume volgens de gewijzigde verkavelingsvoorschriften geldt een vergelijkbaar patroon: tijdens de ochtenduren werpt het volume schaduw op de tegenoverliggende gevels, met een grotere impact in de winter en een beperkte schaduwwerking in de lente- en herfstperiode. De schaduwimpact ten gevolge van het toegenomen bouwvolume is zeer beperkt. Tijdens de zomermaanden valt er geen schaduw op de tegenovergelegen gevels.
<u>Middag:</u> Rond het middaguur veroorzaakt het volume uitsluitend tijdens de winterperiode een schaduwwerking, en dit beperkt tot een gedeelte van de gevels van de tegenoverliggende woningen. In de overige seizoenen is er op dit tijdstip geen schaduwimpact waarneembaar.	<u>Middag:</u> Rond het middaguur zijn de schaduweffecten van het volume gelijkwaardig aan die van het gabarit conform het BPA. Zowel de omvang als de locatie van de schaduw op de omliggende gevels vertonen geen noemenswaardige verschillen.
<u>Namiddag:</u> In de namiddag zorgt het volume voor een schaduweffect ter hoogte van het aanpalende perceel met huisnummer 72. De impact hiervan blijft evenwel beperkt, gelet op het geringe aantal raamopeningen in de betreffende gevel. De grote raamopening op het bovenste bouwvolume ondervindt geen schaduwhinder ten gevolge van het bouwvolume.	<u>Namiddag:</u> De schaduweffecten op het aanpalende perceel met huisnummer 72 zijn gelijkaardig. Er is een kleine toename op het blinde deel van de gevel, maar geen toename ter hoogte van de glaspartijen die nog niet in de schaduw lagen.
<u>Avond:</u> Tijdens de avonduren ondervindt het aanpalende perceel met huisnummer 72 een uitgesproken schaduwwerking, voornamelijk in de lente- en herfstperiode. In de zomermaanden blijft het voorste gedeelte van de zijgevel evenwel zoninstraling ontvangen, waardoor de schaduwimpact in deze periode gedeeltelijk wordt gereduceerd.	<u>Avond:</u> Tijdens de avonduren vertoont de schaduwwerking op de zijgevel van het perceel met huisnummer 72 een vergelijkbaar patroon. Enkel in de zomerperiode wordt een lichte toename van de schaduwwerking opgemerkt op deze gevel.

Het afwijkende volume volgens onderhavige verkavelingswijziging vertoont over het algemeen een vergelijkbare schaduwwerking als het gabarit volgens het BPA. Ochtend- en middaguren veroorzaken voornamelijk schaduw op tegenoverliggende gevels, het meest in de winter. In de zomermaanden ervaren de zijburen van huisnummer 72 enkel in de avond een beperkte toename in schaduw op de zijgevel ter hoogte van de bovenste verdieping door de afwijkingen van het BPA. De toename van schaduw blijft beperkt en veroorzaakt geen significante hinder voor de omliggende percelen.



Schaduwstudie gabarit volgens BPA



Schaduwstudie mogelijk ontwerp incl. afwijkingen op BPA

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026035692

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BV_DVP 2_N.pdf	FkQAOE5Wnyn31FS2Q48CQg==
BV_DVP 2_B.pdf	meV1hwixjspZ6HAhn9si7Q==