



2026_CBS_06384 OMV_2026054713 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 1 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bredestraat en Molzelestraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2026054713) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 april 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 1 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen
- Adres: Bredestraat 149 en Molzelestraat zn, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie A nrs. 1399Z3, 1399S2 en 1399A4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 mei 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 juli 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op percelen die palen aan zowel de Bredestraat als de Molzelestraat, in deelgemeente Oostakker. Door de L-vorm wordt een perceel op de hoek omsloten.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoning, in uiteenlopende verschijningsvormen en inplantingswijzen.

Voorliggende aanvraag strekt tot het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 1 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen. Lot 4 is bebouwd met een woning en wordt uitgesloten uit de verkaveling. Op heden zijn de percelen bebouwd met een veldschuur. Alle bestaande bebouwing en verharding wordt verwijderd maar het slopen van deze bebouwing maakt geen expliciet onderdeel uit van voorliggende aanvraag.

Aan de kant van de Bredestraat wordt lot 1 (ca. 195 m²) voorzien voor een halfopen eengezinswoning tegen de bestaande wachtgevel van het pand op de hoek. De woning heeft een breedte van 6,40 m bij een diepte van 12 m. De afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens bedraagt ca. 8,65 m; ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens 3 m.

Aan de kant van de Molzelestraat wordt een gesloten en een halfopen eengezinswoning voorzien tegen de wachtgevel van woning nr. 8. De voorbouwlijn, op ca. 3,64 m achter de rooilijn, wordt doorgetrokken. De gesloten woning heeft een gevelbreedte van 7,30 m; de halfopen eengezinswoning van 7 m. Beide hebben een diepte van 12 m. Lot 2 (288 m²) beschikt over een tuinzone met een diepte van ca. 13,64 m. Lot 3 (293 m²) beschikt over een diepere tuin, van ca. 22,41 m. De zijdelingse strook bedraagt 3 m.

De voorschriften voorzien voor alle woningen een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdiepingen tot 12 m. De dakrandhoogte/kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,40 m of 6,20 m bij een hellend dak. Voor lot 1 is een verplicht hellend dak, met dakhelling van het aanpalende gebouw, voorzien. Voor loten 2 en 3 is een vrije dakvorm voorzien.

Voor lot 1 is een maximale verhardingsgraad (inclusief alle bebouwing) van 60% voorzien, voor de loten 2 en 3 maximaal 50%. Per tuinzone wordt een tuinhuis van maximaal 12 m² voorzien.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevantie vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 1 juli 2026:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

- Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 8 juni 2026 onder ref. VK-26-540:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft in totaliteit drie kavels. Er worden twee kavels (lot 1 en 2) voorzien voor halfopen bebouwing en één kavel (lot 3) voor gesloten bebouwing. Het lot 4 betreft een bestaande halfopen woning, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 2 en 3 van deze verkaveling kunnen eveneens op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Molzelestraat.

Hiervoor is eveneens geen uitbreiding nodig.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

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

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

- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 29 mei 2026 onder ref. 5000129585:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA 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.

- Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. 25240406:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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 terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

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

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

het opgepompte 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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 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.

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige woningen zal worden geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) 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 26 mei 2026 tot en met 24 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

Men verwacht een negatieve impact op de buurt en het woongenot door een verlies van privacy door de bijkomende woningen, vermindering van lichtinval, extra verkeersdruk en parkeerproblemen en een aantasting van het rustige karakter en leefkwaliteit van de buurt.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

Het bezwaarschrift is weinig gedetailleerd over hoe het verlies aan privacy, vermindering van lichtinval, ... zou ontstaan. De nieuwe woningen worden ingeplant op 'traditionele wijze' aan de straatzijde. Twee wachtgevels worden daarbij afgewerkt. De woning op lot 1 zal ca. 2,30 m dieper reiken dan het bestaande hoekpand, een bijkomende diepte die binnen deze context aanvaardbaar is.

Het hoekpand richt zich vooral naar de straatzijde en heeft tegenover de nieuwe woning op lot 2 voldoende afstand zodat vrees voor inkijk of vermindering van lichtinval onnodig is. De verkeersimpact door de 3 bijkomende woningen is in alle redelijkheid beperkt. In principe kunnen alle drie de woningen parkeren op eigen terrein (hetzij door een inpandige garage, hetzij door een autostaanplaats in de zijdelingse strook).

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de bestaande bebouwing en verharding en het creëren van 3 loten voor eengezinswoningen. De sloop van deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag, en zal in een toekomstige aanvraag (apart of tesamen met het bebouwen van de loten) moeten aangevraagd worden.

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar 3 loten voor een gesloten en twee halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving komen zowel gesloten als halfopen en open woningen voor. Op deze manier worden 2 wachtgevels afgewerkt.

De loten hebben een relatief beperkt oppervlakte; wat resulteert in woningen met een beperkte footprint en tuinzone. Rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, is de nieuwe densiteit en oppervlakte van de percelen (net) inpasbaar. Om te bewaken dat de perceelsbezetting (verharding + bebouwing) in verhouding blijft staan tot de oppervlakte van de percelen, voorzien de voorschriften een maximale bezettingspercentage afgestemd op de oppervlakte van de percelen. De oppervlakte van bijgebouwen in de tuin zijn beperkt tot 12 m². Verder wordt het bestaande stedenbouwkundig figuur en de straatwanden op een logische wijze afgewerkt, voor wat betreft typologie, gabarit als inplanting. De woning op lot 1 zal ca. 2,30 m dieper reiken dan het bestaande hoekpand, een bijkomende diepte die binnen deze context aanvaardbaar is.

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast:

- De hoofd- en nevenbestemming van de woningen worden verduidelijkt/gewijzigd. De hoofdbestemming betreft wonen in de vorm van eengezinswoningen. Nevenfuncties zijn

mogelijk in de geest van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De hoofdbestemming is wonen. Een beperkte nevenfunctie zoals vrije beroepen en diensten is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften De hoofdbestemming is wonen, in de vorm van een gezinswoning. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid zijn mogelijk voor zover de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

- De voorschriften omtrent de inplanting van de gebouwen is niet helder. Er kan akkoord worden gegaan met het dieper inplanten van de woning op lot 1 zonder dat de achterbouwlijn mee opschuift. Dit om de zichtbaarheid op de hoek te vergroten, zeker bij sloop/herbouw van het hoekpand. Bij de loten 2 en 3 is de voorbouwlijn wel strikt te volgen.

Toelichting	Voorschrift
De breedte van de voortuinstrook en de zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de beschikbare ruimte.	Inplanting Lot 1: De voorbouwlijn kan bij een latere omgevingsaanvraag tot beperkt dieper gelegd worden, evenwel zonder de achterbouwlijn mee te verschuiven. Desgevallend geldt voor de zone tussen de rooilijn en voorbouwlijn de voorschriften voor de voortuinstrook. (...)

- In de voortuinstrook wordt zowel een oprit (autostaanplaats) als een verhard toegangspad naar de woning toegelaten. Om de verhardingen in de voortuin te beperken en eveneens de impact op het openbaar domein te beperken, dient het toegangspad gecombineerd te worden met de oprit.
De breedte van de oprit is beperkt tot 3 m per lot. Alle autostaanplaatsen/garages dienen bereikbaar te zijn via 1 oprit.

Voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verharding.	Verharding Opritten naar de (in pandige) garages zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3 m per lot. Alle autostaanplaatsen/garages dienen bereikbaar te zijn via 1 oprit. Een toegangspad naar de woning dient maximaal gecombineerd te worden met deze oprit (als aftakking).

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):

- Verkavelingsvoorschriften OMV_2026054713 Bredestraat-Molzelestraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026054713_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 1 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen aan MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv gelegen te Bredestraat 149 en Molzelestraat zn, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

VOORWAARDEN

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 29 mei 2026, met kenmerk 5000129585) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 1 juli 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 8 juni 2026 met kenmerk VK-26-540) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 20 mei 2026 met kenmerk 25240406) moeten strikt nageleefd worden.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Gebouwen

	Toelichting	Voorschrift
		Implanting
	De breedte van de voortuinstrook en de zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de beschikbare ruimte.	Lot 1: De voorbouwlijn kan bij een latere omgevingsaanvraag tot beperkt dieper gelegd worden, evenwel zonder de achterbouwlijn mee te verschuiven. Desgevallend geldt voor de zone tussen de rooilijn en voorbouwlijn de voorschriften voor de voortuinstrook. (...)
De hoofdbestemming is wonen. Een beperkte nevenfunctie zoals vrije beroepen en diensten is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften De hoofdbestemming is wonen, in de vorm van eengezinswoningen. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café	

	en bedrijvigheid zijn mogelijk voor zover de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.	
--	---	--

Voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verharding.	Verharding Opritten naar de (in pandige) garages zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m per lot. Alle autostaanplaatsen/garages dienen bereikbaar te zijn via één oprit. Een toegangspad naar de woning dient maximaal gecombineerd te worden met deze oprit (als aftakking).

Openbaar domein:

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

De aanleg van de (eventuele) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing in pandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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 1 oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 - Aansluiting op riolering

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.

Voor lot 2 en 3 zijn de huisluitingen op het openbaar domein in 1 sleuf te voorzien.

Optie 1 voor het uitvoeren van huisaansluitingen: Via offerteaanvraag Farys

Optie 2 voor het uitvoeren van huisaansluitingen: Via eigen aannemer met beperkt technisch dossier in functie van kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

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 Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

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.

Artikel 4: 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_2026054713**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier of via Farys het bedrag vermeld in de offerte
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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_06384 - OMV_2026054713 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 1 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bredestraat en Molzelestraat, 9041 Gent - Vergunning

Loten 1-2-3

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De maximale bouwdieptes vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen. De bouwdieptes houden rekening met een voldoende diepe achtertuin op elk bouwlot.	Oppervlakte Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 12m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
De maximale bematingen van de kroonlijst vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.	Kroonlijsthoogte Lot 1: De maximale kroonlijsthoogte volgt deze van het aanpalend gebouw (13.90TAW). Lot 2-3: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.40m bij twee bouwlagen en uitvoering met plat dak. Indien met twee bouwlagen en hellend dak gewerkt wordt bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.20m.
Zowel een hellend als plat dak worden toegelaten. De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.	Dakuitvoering Lot 1: de dakhelling dient deze van het aanpalend gebouw te volgen. Lot 2-3: Volgende daktypes zijn toegelaten: het hellend dak en het platte dak. De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen.
Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt. De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.	Materiaalgebruik Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen. De materialen moeten eveneens in harmonie zijn met deze van de eerstbouwende binnen een bouwblok.
De breedte van de voortuinstrook en zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de beschikbare ruimte.	Inplanting De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. Lot 1: De voorbouwlijn sluit aan bij deze van het aanpalende gebouw en volgt de rooilijn. De voorbouwlijn kan bij een latere omgevingsaanvraag tot bouwen beperkt dieper gelegd worden, evenwel zonder de achterbouwlijn mee te verschuiven.

**stedenbouwkundige voorschriften verkaveling

Desgevallend geldt voor de zone tussen de rooilijn en voorbouwlijn de voorschriften voor de voortuinstrook.

	De woning wordt aan één zijde ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens. De zijdelingse strook met bouwverbod bedraagt minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan. Lot 2-3: De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en volgt deze van de aanpalende woning. De voorbouwlijn ligt vast. Lot 2: De woning wordt aan één zijde ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens. De zijdelingse strook met bouwverbod bedraagt minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan. Lot 3: de woning wordt verplicht aan beide zijde ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.	Aantal bouwlagen De gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht is eveneens mogelijk.
De hoofdbestemming is wonen. Een beperkte nevenfunctie zoals vrije beroep en diensten is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften De hoofdbestemming is wonen, in de vorm van eengezinswoningen. Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid zijn mogelijk voor zover de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
Voortuinstrook	
Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Opritten naar de (in pandige) garages zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m per lot. Alle autostaanplaatsen/garages dienen bereikbaar te zijn via één oprit. Een toegangspad naar de woning dient maximaal gecombineerd te worden met deze oprit (als aftakking).
De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden.	Groenaanleg De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn.
Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten.

Zijdelingse strook

Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Teneinde de hemelwaterinfiltratie optimaal te houden dienen verhardingen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. De aanleg van een autostandplaats is eveneens toegelaten, dit over een lengte van maximaal 5,5m, en verplicht te starten vanaf de rooilijn. De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.
Gelet op de breedte van de zijdelingse stroken alsook om het karakter voldoende open te houden worden geen constructies toegelaten.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten in de bouwvrije strook.

Achtertuintrook

Functionele verhardingen zijn toegelaten. Omwille van maximale hemelwaterinfiltratie moet de verharding waterdoorlatend zijn of moeten er voldoende ruime onverharde zones zijn naast de verharding.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone. Lot 1: de maximale verhardingsgraad (incl. alle bebouwing) bedraagt max. 60% van de perceelsoppervlakte. Lot 2-3: de maximale verhardingsgraad (incl. alle bebouwing) bedraagt max. 50% van de perceelsoppervlakte.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.
Garages/carports in de achtertuin worden niet toegelaten. Een tuinhuis is wel toegelaten, evenwel met gelimiteerde oppervlakte. Op deze wijze wordt een voldoende ruime, onbebouwde tuin gegarandeerd.	Constructies Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Een tuinhuis dient ingeplant te worden op minimaal 1m van de perceelsgrenzen. Met wederzijds schriftelijk akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag deze op de perceelsgrens worden ingeplant. De maximale oppervlakte van een tuinhuis bedraagt 12m ² .

Afsluitingen op de perceelsgrens

Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk.	Materiaal Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag of een draadafsluiting (al dan niet begroeid met klimplanten). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten wordt als een levende haag beschouwd.
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een draadafsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0,50m van de perceelsgrens.

Lot 4 (bebouwd lot): geen voorschriften (uit de verkaveling gesloten)

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026054713

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_VP_N_2.pdf	1BppGTe0iu5VGh9xBFqD4Q==
VA_L.pdf	DfpMixFyGmBSSCEFs6kqUA==