



2026_CBS_06532 OMV_2025152957 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kepler Development BV met als contactadres Slingerweg 40, 3600 Genk heeft een aanvraag (OMV_2025152957) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2025.

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

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 78S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 12 mei 2026 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs de Stijn Streuvelslaan in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor. Ten oosten van deze woonwijk ligt de stadsontwikkelingszone The Loop. Aan de achterzijde van het perceel loopt de spoorweg Kortrijk - Gent. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 922 m², is op vandaag onbebouwd en maakt visueel deel uit van de tuinzone van de woning links ervan. In 2024 werd dit perceel afgesplitst van het linker aanpalende perceel met de verkaveling OMV_2024101538 met intern nr. 2024 SDW 309/00 dd. 21/11/2024.

Er bevinden zich een aantal hoogstammige bomen op het perceel.

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

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

Het perceel wordt gesplitst in 2 loten:

Lot 1 (links): 416 m²

De bouwzone heeft een breedte van 6 m en een diepte van 15 m (oppervlakte 90 m²), en wordt voorzien op 4 m van de linkerperceelsgrens en op ca. 6,1 m van de rooilijn.

Lot 2 (rechts): 505 m²

De bouwzone heeft eenzelfde oppervlakte als lot 1 en wordt voorzien op minstens ca. 6,1 m achter de rooilijn en op 6 m van de rechterperceelsgrens.

Beide bouwzones behouden ca. 20,7 m van de achterste perceelsgrens.

Verkavelingsvoorschriften

- Woningen:

Het betreft een residentiële verkaveling, in functie van 2 halfopen eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, nevenfuncties wel, voor maximaal 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte en met een maximum van 60 m². De bouwdiepte bedraagt 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdieping. Er kunnen maximaal 2 volwaardige bouwlagen voorzien worden, met een eventuele dakverdieping. De maximale dakhelling bedraagt 45°. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 m (gemeten vanaf de nulpas), en max. 6,5 m bij afwerking met een plat dak.

- Tuinzones:

In de voortuinstrook kan qua verharding een toegangspad en een autostaanplaats aangelegd worden, in de zij- en achtertuinstrook kunnen verhardingen worden aangelegd conform het Vrijstellingsbesluit. Bijgebouwen in de tuinzone kunnen eveneens voorzien worden conform het Vrijstellingsbesluit.

Bomen

Alle bomen op en voor het perceel blijven behouden met deze aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond bestemd voor 1 vrijstaande eengezinswoning. (OMV_2024101538 met intern nr. 2024 SDW 309/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 2 april 2026 onder ref. VK-24-953 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

De loten 1 en 2 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van Stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023, in werking vanaf 2 oktober 2023, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE= Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De aanvraag betreft een opsplitsing van een bestaand perceel in twee nieuwe loten, namelijk LOT 1 en LOT 2.

Het eerste advies van Farys d.d. 13/09/2024 was een standaardadvies voor de aansluiting van 1 lot.

Volgens de beslissing uit de vergunning dd. 21/11/2024 was het lot gelegen aan een bestaande uitgeruste weg, hetgeen klopt, behalve dat er geen riolering aanwezig is t.h.v. van het verkaveld lot.

In de beslissing werd vermeld dat het verkaveld lot dient voorzien te worden van een nieuwe rioolaansluiting. Inmiddels werd bij de tweede aanvraag een opsplitsing in 2 nieuwe loten voorzien, waarbij voor elk lot een nieuwe aansluiting van toepassing is.

Echter heeft de bestaande hoofdriolering aan de kant van de onpare huisnummers zijn beginpunt t.h.v. het perceel gelegen aan huisnummer 33. Bijgevolg is er geen riolering aanwezig ter hoogte van het opgesplitste perceel dat nu bestaat uit 2 nieuwe loten, dus kan er op dit ogenblik feitelijk niet aangesloten worden behalve als er in de Stijn Streuvelsstraat een streng hoofdriolering wordt bijgelegd vóór LOT 1 en LOT 2 en dit ten laste van de verkavelaar.

Aan de achterzijde van de beide loten is de Boesbeek gelegen. Farys adviseert om de RWA-aansluitingen via de achterkant van de twee loten op de Boesbeek aan te sluiten.

Knipsel uit de databank van Farys met aanduiding van de ontbrekende riolering vóór LOT 1 en LOT 2:



Farys adviseert op basis van bovenstaande info om de verkavelaar aan de hand van een technisch dossier op te leggen om tot aan de eerste inspectieput 'SR01918002' t.h.v. huisnummer 33 een streng openbare riolering aan te leggen zodat beide nieuwe loten hierop kunnen aangesloten worden.

Naar aanleiding van de aansluitbaarheid van de twee nieuwe loten dient bij het ontwerp van de aan te leggen riolering en bijhorende DWA-aansluitingen voor LOT 1 en LOT 2 rekening gehouden te worden met de bestaande peilen van de bestaande riolering die heden op geringe diepte gelegen is. Voor de aanleg van de nieuwe rioleringsstreng dient tevens aandacht geschonken te worden aan de aanwezigheid van bestaande bomen. Gelieve hiervoor met de stad in overleg te willen gaan.

Voor de aansluitbaarheid van de twee nieuwe RWA-aansluitingen dient rekening gehouden te worden met het peil van de achtergelegen Boesbeek.

Het technisch dossier dient opgemaakt te worden zoals opgelegd door stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- Beide nieuwe loten (LOT 1 en LOT 2) dienen elk van een nieuwe DWA-aansluiting voorzien te worden t.h.v. de rooilijn van de Stijn Streuvelsla.
- Voor beide loten dient er tevens een RWA-aansluiting voorzien te worden die aangesloten wordt op de Boesbeek, die achteraan de loten gelegen is.
- Om de rioolaansluitingen te kunnen realiseren is het noodzakelijk een uitbreiding van de hoofddriool te voorzien aan de hand van een technisch dossier, op voorwaarde dat de kosten voor studie en uitvoering gedragen worden door de verkavelaar. Het technisch dossier moet ter nazicht en goedkeuring ingediend worden bij stad Gent.

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit worden gesteld van een volledig technisch dossier (grondplan met alle riolerings- en wegeniswerken, bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, een bestek en een raming).*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*
- *We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten zodat er toezicht kan uitgevoerd worden op de werken. Volgende zaken dienen tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*
 - *Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen*
 - *Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie overstort, put met terugslagklep....)*
 - *Werfverslagen / proefverslagen*
 - *Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*
- *Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*
 - *As-Buildossier*
 - *PV van voorlopige oplevering*
- *Verkoopbaarheidsattesten kunnen verleend worden door de stad Gent als er aan alle lasten uit de vergunning voldaan is.*
- **Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 maart 2026 onder ref. 25161012:
Advies Wyre: Aansluitbaar

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

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

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

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 maart 2026 onder ref. 5000124092:
*In bijlage op het Omgevingsloket kan u onze offerte terugvinden.
Graag ontvangen wij uw akkoord.*
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 17 maart 2026 onder ref. JMS 676540:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:
 - * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
 - * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
 - * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
 - * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*
 - * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak**Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.
Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.
Meer informatie voor bouwpromotors vind je op www.proximus.be/bouwen.*
- **Geen bezwaar** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 4 maart 2026 onder ref. TPW-OL-2026402757:
Fluxys Belgium bezit geen gasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. omv-2025152957 - Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Boesbeeklaan in Gent (44062A0078/00S000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);*
- Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH;*

- Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding (toegang, terras en circulatie op het perceel/rondom tuinconstructies). Dit dient ook opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften voor verhardingen in de zijtuinstrook en achtertuintrook. Voor de voortuinstrook is dit reeds opgenomen in de voorschriften.

De omgevingsvergunning betreft de aanvraag voor twee kavels voor halfopen bebouwing ter vervanging van de bestaande verkaveling voor één villabouw.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op meer dan 405 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	De verkaveling is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een kleine en middelgrote kans op overstroming in huidig en toekomstig klimaat
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	De verkaveling is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een kleine en middelgrote kans op overstroming in huidig en toekomstig klimaat
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Er worden geen handelingen gevraagd waarop de Hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

**c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem
i. gewijzigd overstromingsregime**

Het perceel is fluviaal overstromingsgevoelig. Het grootste deel van het perceel heeft fluviaal een kleine kans op overstromingen, maar aan de straat en achteraan

het perceel is er een middelgrote kans op overstromingen. De bouwzone bevindt zich dus in het gebied met een kleine kans. In dergelijke gebieden gelden volgende voorwaarden:

- Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);*
- Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH;*
- Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.*

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit reeds opgenomen voor de voortuinstrook ook voor verhardingen in de zijtuinstrook en achtertuintrook dient dit in de stedenbouwkundige te worden opgenomen.

Het opgemeten maaiveld op het perceel ligt tussen de 7,4m en 7,6m. Het maximum waterpeil (waterdiepte huidig klimaat, kleine kans) ligt tussen de 7,7 en 7,8m TAW. In de stedenbouwkundige voorschriften werd een minimale vloerplas van de gelijkvloerse ruimtes op 8,1m TAW opgelegd (30cm boven het overstromingspeil). Dit zorgt voor een overstromingsveilig vloerniveau.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

- Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel** afgeleverd op 7 april 2026 onder ref. 3516.2026.112.Sint-Denijs-Westem:
Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2025152957 kunnen wij u melden dat Infrabel voorwaardelijk positief advies verleent bij bovenvermelde aanvraag van Kepler Development voor de verkavelingsaanvraag voor het oprichten van 2 eengezinswoningen in de Stijn Streuvelsstraat 35, 9051 Sint-Denijs-Westem.

Infrabel geeft mee dat bij de effectieve bouwaanvraag rekening moet gehouden worden met onze bouwvrije zone. Dit is een zone van 10 meter t.a.v. de grens van het spoorwegdomein, deze grens is 4,5 meter breed. Bij een gelijkgronds spoor wordt dit: het spoorwegdomein 4,5 meter breed + 10 meter bouwvrije zone gemeten vanaf de grens spoorwegdomein: 14,5 meter. Nieuwe vaste constructies mogen dus op minimaal 14,5 meter van de buitenste spoorstaaf worden gebouwd. Bij ongelijkgrondse sporen begint deze 10 meter bouwvrije zone vanaf de uiterste grens van het talud. Nieuwe vaste constructies mogen hier op minimum 10 meter vanaf de onderkant van het talud worden ingeplant. Wadi's worden beschouwd als vaste constructie en dienen dus buiten deze zone te worden voorzien.

In de algemene voorwaarden, hier in bijlage, is een snede terug te vinden met de definitie van het spoorwegdomein, de ligging van een talud en de bouwvrije zone.

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. OMV_2024101538 met intern nr. 2024 SDW 309/00 dd. 21/11/2024). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor woongebouw.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, aangezien de aanvraag strekt tot het splitsen van het lot (bestemd voor het oprichten alleenstaande gebouwen) in twee loten voor halfopen bebouwing.

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, voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, 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 Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
De overstromingskans is klein tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
De overstromingskans is klein tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er ook verwezen naar de waterbeheerder van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.
Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden.

De verkavelingsvoorschriften beperken de mogelijkheden tot verharding reeds:

In de voortuinstrook zijn de verhardingsmogelijkheden beperkt tot een autostaanplaats en een toegangspad, en moeten waterdoorlatend worden aangelegd.

In de zij- en achtertuinstrook zijn verhardingen mogelijk conform het Vrijstellingsbesluit (maximaal 80 m²). Gezien de oppervlaktes van de loten is dit voldoende beperkt. Er wordt echter niet expliciet bepaald dat deze waterdoorlatend moeten zijn. Dit wordt nog toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften.

Qua mogelijkheden voor een bijgebouw wordt eveneens verwezen naar het Vrijstellingsbesluit. D.w.z. dat er per lot een bijgebouw van 40 m² kan worden geplaatst. Gelet op de watergevoeligheid, in het bijzonder van de tuinzone, wordt dit beperkt tot 20 m². De

verkavelingsvoorschriften worden in die zin aangepast.

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

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 perceel is fluviaal overstromingsgevoelig. Het grootste deel van het perceel heeft fluviaal een kleine kans op overstromingen, maar aan de straat en achteraan het perceel is er een middelgrote kans op overstromingen. De bouwzone bevindt zich dus in het gebied met een kleine kans.

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater, en de hierboven opgelegde voorwaarden, strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ter hoogte van de rechterperceelsgrens zijn waardevolle bomen aanwezig die aansluiten bij aanpalend bos en die behouden kunnen blijven. De bouwzones behouden voldoende afstand van de bomen.

Ter hoogte van het openbaar domein zijn waardevolle beuken aanwezig. Eventuele toegang tot de loten dient minimaal 5 m van de stam van de beuken voorzien te worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het project bevindt zich op voldoende afstand (meer dan 750 m) van habitatrichtlijngebied.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Een impactscore analyse wordt idealiter toegevoegd aan de uiteindelijke bouwaanvragen.

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 (mits behoud van de bomen).

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Er werd geen project-MER-screening toegevoegd aan de aanvraag. De project-MER-screening dient nog te gebeuren bij de bouwaanvraag.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 maart 2026 tot en met 9 april 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 19 mei 2026 tot en met 17 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het splitsen van één bouwlot in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden, gelet op de beleidsdoelstellingen en de plaatselijke context. Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied en specifiek in de *groeistad* cfr. de [Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent](#), wat betekent dat dit de plek is waar de Stad Gent inzet op verdichting. Met dit project wordt een kwalitatief, kleinschalig verdichtingsproject gerealiseerd. De dichtheid die hiermee gerealiseerd wordt bedraagt – op projectniveau - ca. 21 wo/ha, wat aansluit bij de gewenste woondichtheid voor de *groeistad*.

Het perceel is voldoende ruim om twee kwalitatieve en voldoende compacte woningen op te realiseren. De bouwzones worden op een doordachte wijze ingeplant, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen. De bouwzones behouden ook voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Er wordt bijgevolg geoordeeld dat het project ruimtelijk aanvaardbaar en harmonisch inpasbaar is binnen de bestaande omgeving. Dit wordt bijkomend bevestigd door het feit dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Ook de verhardingsmogelijkheden worden voldoende beperkt, wat gelet op het overstromingsgevoelige karakter van het perceel zeer relevant is.

Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden.

Aanpassingen verkavelingsvoorschriften:

- Verhardingen in de zij- en achtertuinstrook dienen waterdoorlatend te worden aangelegd.
- Bijgebouwen in de tuinzones dienen beperkt te worden tot maximaal 20 m².
- Om de privacy van de aanpalenden te waarborgen zijn dakterrassen op de aanbouw niet toegestaan.
- Qua bouwhoogte wordt niet expliciet bepaald dat een derde bouwlaag mogelijk is. Een teruggetrokken derde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak, kan echter worden gerealiseerd binnen het gabarit van een hellend dak. Dit wordt nog aangevuld.

Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden is de voorgestelde verkaveling in overeenstemming met de juridische bepalingen en goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025152957_verkavelingsvoorschriften_Stijn Streuvels laan zn.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025152957 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan Kepler Development bv gelegen te Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- Verhardingen in de zij- en achtertuinstrook dienen waterdoorlatend te worden aangelegd.
- De opritte in de voortuinstrook dienen gebundeld te worden.
- In de zij- en achtertuin is in totaal 20 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- Dakterrassen op de aanbouw (achteraan) zijn niet toegelaten.
- Een teruggetrokken derde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak, kan worden gerealiseerd binnen het gabarit van een hellend dak.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 2 april 2026, met kenmerk ref. VK-24-953) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** (advies van 22 april 2026, met ref. omv-2025152957) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRABEL** (advies van 7 april 2026, met kenmerk 3516.2026.112.Sint-Denijs-Westem) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 5 maart 2026, met kenmerk 5000124092) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 17 maart 2026, met kenmerk JMS 676540) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen openbaar domein:

Ter hoogte van het openbaar domein zijn waardevolle beuken aanwezig. De toegang tot de loten dient op minimaal **5 m** van de stam van de beuken voorzien te worden.

Openbare weg en riolering:

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

De eventuele aanleg van opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Er worden enkel opritten toegestaan voor autostaanplaatsen die in aanmerking komen voor vergunning. Indien er geen oprit op openbaar domein voorzien wordt kan ifv de toegang tot de gebouwen kan dan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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. Er dient rekening gehouden te worden met de straatbomen.

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

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 rioleringsstelsel (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 - Riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt. Zie ook **advies Farys** omtrent de nood tot het bijleggen van een streng hoofdriolering.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

Voor het uitvoeren van huisaansluitingen en het deel riolering: Via eigen aannemer met beperkt technisch dossier ifv 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 Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

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:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025152957**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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 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).

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_06532 - OMV_2025152957 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent - Vergunning

Stedenbouwkundige voorschriften
(Stijn Streuvelslaan 35, 9051 Gent - LOT 1 & LOT 2)

1. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.1 Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6m. Bij afwerking woning met plat dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,50m vanaf het nulpas bedragen. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw (enkel gelijkvloers) bedraagt max. 3,50m.
1.2 Dakuitvoering	
Alle dakvormen worden toegelaten. De helling wordt beperkt tot 45° om het dakvolume aanvaardbaar te houden. Ook balkons, stand- en dakvensters worden daarom maar in beperkte mate toegelaten.	De maximale dakhelling bedraagt 45°. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte met een maximum per constructie eenheid van 2m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. - standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak. - bij kroonlijsthoogte hoger dan 4,5m zijn geen standvensters toegelaten.
1.3 Type gebouw	
Binnen het vergunde volume is er ruimte voor 2 halfopen woningen.	Lot 1: Halfopen ééngezinswoning Lot 2: Halfopen ééngezinswoning
1.4 Materiaalgebruik	
De woning dient opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.	De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, steenstrips, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen; De hellende daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen; De platte daken in asfalt, EPDM of andere gelijkwaardige materialen; Zonnepanelen zijn toegelaten.

1.5 Inplanting	
De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.	De woning wordt opgericht binnen de zone voor woongebouw, zoals voorzien op het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De zijdelingse bouwvrije strook van Lot 1 bedraagt minimaal 4m. De zijdelingse bouwvrije strook van Lot 2 bedraagt minimaal 6m. De maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Dakterrassen op de aanbouw (achteraan) zijn niet toegelaten.
1.6 Aantal bouwlagen	
De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping. Een teruggetrokken derde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak, kan binnen het gabarit van een hellend dak gerealiseerd worden.
1.7 Ondergronds gedeelte	
Ondergrondse constructies dienen beperkt te blijven in omvang.	Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.
1.8 Oversteek tov het grondoppervlak	
In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en /of oversteken mogelijk gemaakt.	Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.
1.9 Andere voorschriften voor het gebouw	
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningssplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het vloerpeil van het gebouw wordt voldoende hoog gekozen gelet op de ligging in een gebied met kleine kans op overstroming. Gelet op de omgeving zijn er voldoende mogelijkheden om het parkeren in de eigen voortuinstrook op te vangen. Constructies in de zij- & achtertuin die parking-gerelateerd zijn, zijn verboden	NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt toegelaten. Verder zijn enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m²; 3° wonen op gelijkvloers verplicht PAS GELIJKVLOERS: De pas van de gelijkvloerse vertrekken dient minimaal op 8,1m TAW-hoogte te worden voorzien. Per woongelegenheden kan er in de voortuinstrook parkeerplaats worden voorzien voor wagens, waarbij te allen tijde de bestaande bomen gerespecteerd worden. Verder mag er in de voortuin per woongelegenheden één toegangspad in de voortuin aangelegd worden. De overige delen van de voortuin dienen aangelegd te worden met wortelend groen. Autogarages, carports of autostaanplaatsen zijn er verboden.

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE VOORTUINSTROOK

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.1 Verharding	
De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor de toegang tot de woning en het parkeren van een personenwagen op de oprit.	De verhardingen in de voortuin moeten worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn. De opritten in de voortuinstrook dienen gebundeld te worden.
2.2 Groenaanleg	
Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.	Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin met wortelend groen aangelegd te worden.
2.3 Constructies	
De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE ZIJTUINSTROOK

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3.1 Verharding	
De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten.	In functie van een toegang naar de achtertuin zijn verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten. Verhardingen zijn toegelaten tot op 1m van de perceelsgrens. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
3.2 Constructies	
De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden.	In de zijtuinstrook worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

4. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE ACHTERTUINSTROOK

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
4.1 Niet overdekte constructies	
De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.	Verhardingen in functie van toegang (tuinpaden), een terras of verhardingen rondom tuinconstructies worden toegelaten. Deze dienen evenwel tot het strikt nodige beperkt te worden en wateren af naar het groen in de tuin waar het hemelwater in de bodem kan infiltreren. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
4.2 Groenaanleg	
Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.	Behoudens de toegestane verhardingen en tuingebouwen dient de achtertuin met wortelend groen aangelegd te worden. De tuin dient inzake hoogte aangelegd en ingericht te worden, zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. Ophogingen in de achtertuinzone worden niet toegelaten.

4.3 Constructies	
Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.	Constructies die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van bovenstaande constructies is beperkt tot 20m². Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. Het plaatsen van een garage, carport of autostaanplaats in de achtertuinstrook is verboden.

5. VOORSCHRIFTEN BETREKKENDE DE AFSLUITING OP DE PERCEELSGRENS

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
5.1 Niet overdekte constructies	
In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen afsluitingen mogelijk gemaakt.	Afsluitingen bestaan uit hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte). In de zij- of achtertuin kan ook een paal & draad in groene uitvoering of houten afsluiting geplaatst worden. De straatafsluiting is max. 1,00m hoog: enkel hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025152957

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	mRTwGhizSMvCOivo/U6rkg==
VA_VP_BN_terreinprofiel.pdf	qq1NSq27WM944KiR0R5yag==
VA_VP_B_2.pdf	ZfGcPhBdRQQUCahLYihu+w==
VA_L_BN.pdf	0a9OsCqGhtmjGOp3QxmRGg==