



2026_CBS_06667 OMV_2026052434 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelslaun, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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?

Kim Jacobsen met als contactadres Stijn Streuvelslaun 39, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026052434) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en het rooien van bomen
- Adres: Stijn Streuvelslaun , 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 50K en 78S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 mei 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 augustus 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een onbebouwd perceel langs de Stijn Streuvelsstraat in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen. Ten oosten van de woonwijk bevindt zich de stadsontwikkelingszone The Loop. Aan de achterzijde van het perceel loopt de spoorlijn Kortrijk-Gent.

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 922 m² en maakt vandaag visueel deel uit van de tuin van de aanpalende woning rechts van het terrein. Op het perceel bevinden zich verschillende hoogstammige bomen.

Met voorliggende aanvraag wordt het perceel verkaveld in twee loten bestemd voor halfopen bebouwing. Beide loten hebben een oppervlakte van ongeveer 590 m². Voor elk lot wordt een bouwzone voorzien met een breedte van 11 m en een diepte van 15 m op het gelijkvloers. De bouwzone is ingeplant op 5 m van de rooilijn en op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Op de verdieping wordt een bouwdiepte van maximaal 12 m toegelaten. De woningen mogen worden opgericht met twee bouwlagen en een dakvolume.

Voor de realisatie van de twee bouwkavels wordt de kap van twaalf hoogstammige bomen aangevraagd, met name de bomen genummerd 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 en 20. Volgens de aanvraag gaat het grotendeels om naaldbomen met een beperkte ecologische waarde. De te kappen bomen bevinden zich voornamelijk binnen de voorziene bouwzones en kunnen daardoor niet behouden blijven.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. VLAAMSE WATERWEG

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 16 juli 2026 onder ref. omv-2026052434 - Behandeling in eerste aanleg.

Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- De verkaveling moet volgens de principes van het overstromingsveilig bouwen worden gebouwd;
- Bij de realisatie van de verkaveling mag geen ruimte voor water ingenomen worden;
- De latere bebouwing moet voldoen aan de bepalingen in het GSV Hemelwater en dient opnieuw getoetst te worden tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag aan de dan geldende richtlijnen en overstromingspeilen;
- Het huidige reliëf op het perceel dient maximaal bewaard te blijven. Er mogen immers geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);
- Bouw bij voorkeur geen ondergrondse constructies. Binnen T100 zijn deze zelfs niet toegelaten tenzij een overstroombare kelder.

- Er dient bij aanleg van verhardingen maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.
- Terugslagkleppen dienen geplaatst te worden op de hemelwaterputten en riolering ter preventie bij overstroming.

De in het advies van De Vlaamse Waterweg opgelegde voorwaarden worden als vergunningsvoorwaarden overgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling in hoofdstuk 5 'Waterparagraaf', waarin de inhoud van het advies verder is geïntegreerd

3.2. INFRABEL

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 5 juni 2026 onder ref. 3516.2026.272.Sint-Denijs-Westrem.

Bij de effectieve bouwaanvraag moet rekening gehouden worden met de bouwvrije zone vanaf het spoor. 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 bij het advies 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.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.3. PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 8 juli 2026.

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 de infrastructuur op dat moment, worden de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien bekeken. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

3.4. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 22 juni 2026 onder ref. VK-26-587.

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en het rooien van bomen.

De loten 1 en 2 (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Stijn Streuvelslaan. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Noot: volgens afspraken zou Farys hier verwijzen naar standaard advies. Echter wegens ontbreken van riolering geeft Farys uitgebreid advies.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied
- In de straat ligt een gemengd stelsel.

Noot: ter hoogte van betreffende percelen ligt geen riolering.

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- Voor de percelen is geen openbare riolering aanwezig. Er kan bijgevolg niet aangesloten worden
- Aanleg van nieuwe riolering is dan noodzakelijk door de ontwikkelaar in kader van aansluitbaarheid van de loten

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- De kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft een opsplitsing van een bestaand perceel in twee nieuwe loten, namelijk LOT 1 en LOT 2. 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 ontwikkelaar dient in te staan voor de verlenging van de riolering in openbaar domein. Voor de aanleg van de nieuwe rioleringsstreng dient tevens aandacht geschonken te worden aan de aanwezigheid van bestaande bomen.

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

Besluit

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- 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 Streuvelslaan.
- 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 hoofdriool te voorzien aan de hand van een technisch dossier, op voorwaarde dat de kosten voor studie en uitvoering gedragen worden door de ontwikkelaar. Het technisch dossier moet ter nazicht en goedkeuring ingediend worden bij stad Gent en Farys.
- 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:
 - o Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen
 - o Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie overstort, put met terugslagklep....)
 - o Werfverslagen/proefverslagen
 - o Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)
- Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:
 - o As-Built dossier
 - o PV van voorlopige oplevering
- Verkoopbaarheidsattesten kunnen verleend worden door de stad Gent als er aan alle lasten uit de vergunning voldaan is.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.5. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. 5000130327.

Naar aanleiding van de aanvraag heeft Fluvius een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het project en dit op basis van de gegevens waarover zij vandaag beschikken. Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Meer achtergrondinformatie over deze kosten is opgenomen in het advies.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.6. WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 1 juni 2026 onder ref. 25241617.

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

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

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 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), zowel onder het huidige klimaat als onder klimaatverandering.
- 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), zowel onder het huidige klimaat als onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de beoordeling van de watertoets wordt verwezen naar het advies van De Vlaamse Waterweg nv, Afdeling Regio West, als bevoegde waterbeheerder voor het betrokken gebied. De inhoud van dit advies werd integraal meegenomen in deze waterparagraaf.

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.

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.

Overstromingen

In de nota staat het volgende opgenomen: *Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerplas van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt, zowel voor het hoofd- als bijgebouw. In de tuinzone is voldoende ruimte om een infiltratievoorziening aan te leggen. Indien overstromingsruimte wordt ingenomen, dient deze ingenomen ruimte gecompenseerd te worden op eigen terrein. In de voorschriften wordt ook opgelegd dat alle verhardingen waterdoorlatend moeten uitgevoerd worden en dat reliëfwijzigingen geen wateroverlast mogen veroorzaken naar aanpalende percelen of het openbaar domein.*

We kunnen akkoord gaan met de bovenstaande voorwaarden. Binnen T100 huidige klimaat leggen we compensaties op en zal de ingenomen ruimte op eigen terrein moeten gecompenseerd worden zowel in oppervlakte als in volume. Binnen T100 kan er niet gecompenseerd worden in oppervlakte.

In de stedenbouwkundige voorschriften werd een minimale vloerpas van de gelijkvloerse ruimtes op 8,1 m TAW opgelegd. De Vlaamse Waterweg NV legt enkel eisen op t.o.v. overstromingspeilen bij middelgrote kans (T100) in huidig klimaat waarbij er 30 cm extra dient ingerekend te worden als veiligheidsmarge. De opgelegde eis van 8,1 m TAW is strenger, waardoor aan onze eis voldaan wordt. De Vlaamse Waterweg NV gaat dan ook akkoord met het vloerpeil van 8,1 mTAW. In dergelijke gebieden worden enkel zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan om schadegevoelige infrastructuur op een voldoende hoogte te brengen. Ophogingen die als niet noodzakelijk worden beschouwd dienen binnen deze gebieden geweerd te worden om de valleien voldoende klimaatrobuust te houden.

In dergelijke gebieden gelden bovendien volgende voorwaarden:

- Het huidige reliëf op het perceel dient maximaal bewaard te blijven. Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);
- Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening hemelwater;
- Er dient bij aanleg van verhardingen maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding
- Bouw bij voorkeur geen ondergrondse constructies. Binnen T100 zijn deze zelfs niet toegelaten tenzij een overstroombare kelder.
- Terugslagkleppen dienen geplaatst te worden op de hemelwaterputten en riolering ter preventie bij overstroming.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt bijgevolg geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit 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

Op het perceel bevinden zich verschillende hoogstammige bomen. Ter hoogte van de voorziene bouwzones wordt de kap van twaalf bomen aangevraagd, namelijk de bomen met nummers 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 en 20. Volgens de aanvraag gaat het voornamelijk om naaldbomen met een beperkte landschappelijke en ecologische waarde. De bomen met nummers 1 tot en met 7, 16, 21 en 22 bevinden zich op voldoende afstand van de voorziene bouwzones en kunnen behouden blijven.

De aanvraag betreft een verkaveling waarbij de effectieve invulling van de loten nog niet vastligt. Op dit moment kan niet met voldoende zekerheid worden beoordeeld welke bomen effectief moeten worden gerooid voor de realisatie van de toekomstige woningen. Deze

afweging kan pas gebeuren op het ogenblik van de bouwaanvraag, wanneer de concrete inplanting van de gebouwen en de werfzone gekend zijn.

Om die reden wordt ongunstig geadviseerd over de aangevraagde bomenkap in het kader van de verkaveling. Het rooien van de bomen moet aangevraagd worden bij de bouwaanvraag voor de woningen. Op dat moment kan worden onderzocht welke bomen noodzakelijk moeten worden verwijderd en welke bomen maximaal kunnen worden behouden.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt 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, mits toepassing van de voorwaarden, de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 juni 2026 tot en met 5 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van één bouwlot tot twee loten voor halfopen eengezinswoningen. Deze ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op de beleidsmatige context en de kenmerken van de omgeving.

Het perceel ligt binnen het stedelijk gebied en meer bepaald binnen de groeistad zoals aangeduid in de Structuurvisie Ruimte voor Gent 2030. In deze gebieden wordt een efficiënt ruimtegebruik en een kwalitatieve verdichting nagestreefd. De voorgestelde verkaveling sluit hierbij aan doordat op beperkte schaal bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd binnen een bestaande woonomgeving.

Het perceel beschikt over voldoende oppervlakte om twee kwalitatieve woonloten te realiseren. De bouwzones zijn zodanig ingeplant dat rekening wordt gehouden met de aanwezige bomenstructuur en met voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Hierdoor kunnen de woningen op een harmonieuze wijze worden geïntegreerd in het straatbeeld en de bestaande woonomgeving. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet overschreden. Het uitblijven van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek wijst er bovendien op dat de impact op de omgeving beperkt is.

De verkavelingsvoorschriften bevatten voldoende garanties voor een kwalitatieve ontwikkeling van de loten en laten tegelijk voldoende ontwerp vrijheid toe inzake architectuur, materiaalgebruik en volumewerking. Ook de toegelaten verhardingen zijn in principe afgestemd op het Vrijstellingenbesluit en zijn, gelet op de omvang van het perceel, ruimtelijk aanvaardbaar.

Wel zijn enkele aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit verder te waarborgen.

De voorziene bouwstroken laten een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers toe, wat resulteert in een ruime bouwzone van ongeveer 165 m² per woning. De zijtuinstroken hebben telkens een breedte van 3 m. Hoewel een zijtuinstrook van deze breedte op zich aanvaardbaar is, wordt daarnaast ook een carport toegelaten buiten de bouwzone. Voor deze carport wordt geen maximale oppervlakte opgelegd. Aangezien de carport slechts op 2 m achter de voorgevel moet worden ingeplant, kan hierdoor nagenoeg de volledige zijtuinstrook worden bebouwd. Dit zou kunnen leiden tot een bijkomende bebouwde oppervlakte van circa 38 m² per lot. In combinatie met de reeds ruime bouwzone, en de toegestane oppervlaktes bebouwing en verharding in de tuinzone, resulteert dit in een te hoge bebouwingsgraad.

Daarnaast komen in de omgeving vaak ruimere zijtuinstroken voor, waardoor het behoud van open ruimte tussen de gebouwen een belangrijke ruimtelijke kwaliteit vormt. Om die reden wordt opgelegd dat een carport enkel binnen de bouwzone kan worden gerealiseerd. Binnen deze bouwzone blijft ook de mogelijkheid bestaan om een inpandige garage te voorzien. Deze beperking is bovendien aangewezen aangezien het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, waar het belangrijk is om het aandeel bebouwing en verharding zoveel mogelijk te beperken.

Verder is in de huidige verkavelingsvoorschriften opgenomen dat op elk lot minstens twee autostaanplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Een dergelijke verplichting is niet wenselijk, aangezien ze kan leiden tot een onnodige toename van de verhardingsgraad en de mogelijkheden voor een kwalitatieve inrichting van het perceel beperkt. Daarom wordt dit

voorschrift geschrapt. Op die manier kan de toekomstige eigenaar zelf bepalen welke parkeeroplossing het meest aangewezen is, rekening houdend met de specifieke inrichting van het perceel. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de woning zal worden nagegaan of het voorgestelde aantal parkeerplaatsen ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het streven naar een beperkte verhardingsgraad. De voortuinstrook dient bovendien een overwegend groen karakter te behouden. Verhardingen moeten worden beperkt tot hetgeen functioneel noodzakelijk is voor de toegang tot de woning en eventuele parkeerplaatsen.

Tenslotte wordt opgelegd dat de oppervlakte van bijgebouwen in de tuinzone wordt beperkt tot maximaal 20 m². Om de privacy van de aanpalende percelen te vrijwaren, worden dakterrassen op eventuele aanbouwen niet toegelaten.

Deze aanpassingen worden als bijzondere voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.

Onder voorbehoud van de naleving van deze voorwaarden kan de aanvraag gunstig worden beoordeeld. De voorgestelde verkaveling is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een kwalitatieve inpassing in de bestaande woonomgeving.

CONCLUSIE

Ongunstig voor het rooien van de bomen. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen.

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026052434 - verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026052434 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 voor halfopen bebouwing en het rooien van bomen aan Kim Jacobsen gelegen te Stijn Streuvelslaan, 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 volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- Het rooien van de bomen. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen.

De verkavelingsvoorschriften moeten aangevuld/vervangen worden door de volgende voorschriften:

- Er wordt toegevoegd dat binnen de bouwzone ook het oprichten van een carport of inpandige garage, in combinatie met de woning, toegelaten is.
- Een dakterras is niet toegelaten.
- Het voorschrift omtrent het bouwen van een carport in de zijtuin wordt geschrapt. De zijtuinstrook moet vrij blijven van bebouwing.
- Het voorschrift dat de aanleg van minstens twee parkeerplaatsen per woning verplicht, wordt geschrapt.
- De oppervlakte van het bijgebouw in de achtertuin wordt beperkt tot maximaal 20 m².

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **de Vlaamse Waterweg** (advies van 16 juli 2026 met kenmerk omv-2026052434 - Behandeling in eerste aanleg) moet strikt nageleefd worden.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:

- o De verkaveling moet volgens de principes van het overstromingsveilig bouwen worden gebouwd;
- o Bij de realisatie van de verkaveling mag geen ruimte voor water ingenomen worden;
- o De latere bebouwing moet voldoen aan de bepalingen in het GSV Hemelwater en dient opnieuw getoetst te worden tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag aan de dan geldende richtlijnen en overstromingspeilen;
- o Het huidige reliëf op het perceel dient maximaal bewaard te blijven. Er mogen immers geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen);
- o Bouw bij voorkeur geen ondergrondse constructies. Binnen T100 zijn deze zelfs niet toegelaten tenzij een overstroombare kelder.
- o Er dient bij aanleg van verhardingen maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.

- Terugslagkleppen dienen geplaatst te worden op de hemelwaterputten en riolering ter preventie bij overstroming.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRABEL** (advies van 5 juni 2026, met kenmerk 3516.2026.272.Sint-Denijs-Westrem) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de gevraagde afstanden tot de sporen.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 2 juni 2026, met kenmerk 5000130327) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 22 juni 2026 met kenmerk VK-26-587) moeten strikt nageleefd worden. De voorwaarden zijn opgenomen in de lasten (zie onder).

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.

Opritten

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 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 – aanleg van 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.

Voor het uitvoeren van huisaansluitingen en het deel riolering: Via eigen aannemer met beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

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

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_2026052434) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor 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).

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 verhuur 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 verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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_06667 - OMV_2026052434 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelslaan, 9051 Gent - Vergunning

Verkavelingsvoorschriften

Het verkavelen van een grond in twee loten voor halfopen eengezinswoningen.
Stijn Streuvelsstraat te Gent

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
GEBOUW	
Oppervlakte van het gebouw	
De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	
Volume van het gebouw	
De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Maximum twee bouwlagen met eventueel een dakverdiep. De maximale bouwdiepte is 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdiep. Er moet bij het aanbouwen rekening gehouden worden met het gabarit van de eerst vergunde woning om een harmonische aansluiting te vormen. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerpass van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt.	Elk volume dat ingeschreven kan worden binnen het maximum gabarit is toegelaten.
Nokhoogte van het gebouw	
De maximale nokhoogte bedraagt 12 m t.o.v. de vloerpass. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerpass van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt. Er moet bij het aanbouwen rekening gehouden worden met het gabarit van de eerst vergunde woning om een harmonische aansluiting te vormen.	
Kroonlijsthoogte van het gebouw	
De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,5 m en van het nevenvolume 3,50 m. De kroonlijsthoogte wordt gerekend vanaf de vloerpass. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerpass van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt. Er moet bij het aanbouwen rekening gehouden worden met het gabarit van de eerst vergunde woning om een harmonische aansluiting te vormen.	
Dakvorm van het gebouw	
De dakvorm voor het hoofdvolume is vrij met een maximale dakhelling van 45°. Het nevenvolume wordt verplicht afgewerkt met een plat dak. Er moet bij het aanbouwen rekening gehouden worden met het gabarit van de eerst vergunde woning om een harmonische aansluiting te vormen. Dakkapellen of standvensters zijn toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel. De oppervlakte van deze dakuitbouwen, gemeten op het gevelplan, mag maximum 1/3	

bedragen van de totale dakoppervlakte, gemeten op hetzelfde gevelplan.	
Type van het gebouw	
TYPOLOGIE Binnen de verkaveling wordt er gekozen voor een halfopen eengezinswoningen. De bouwkvavels zijn weergegeven op het plan. HOOFDBESTEMMING Deze verkaveling is bestemd voor het oprichten van een eengezinswoningen. De hoofdbestemming is wonen. NEVENBESTEMMING Nevenbestemmingen complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten. De nevenbestemming beslaat een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 m².	Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Binnen de bouwzone is ook het oprichten van een carport of inpandige garage, in combinatie met de woning, toegelaten.
Materiaalgebruik van het gebouw	
Enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen passend in de omgeving zijn toegelaten. De muurdelen die zich op de perceelsgrens bevinden die niet worden afgewerkt met een aansluitend gekoppeld volume dienen afgewerkt te worden in volwaardige materialen die aansluiten bij de materialisatie van de woning.	
Inplanting van het gebouw	
De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	
Aantal bouwlagen van het gebouw	
Maximum twee bouwlagen met eventueel een dakverdiep.	Een dakterras is niet toegelaten.
Ondergronds gedeelte van het gebouw	
Een kelderverdiep is toegelaten binnen de bouwzone. De kelder mag niet van buitenaf toegankelijk zijn.	
Uitbouwen van het gebouw op het gelijkvloers (veranda's, carports, garages)	
In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht. De carport wordt ingeplant op minstens 2m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. De hoogte bedraagt maximum 3 m. De carport heeft minstens 2 open zijden. De carport dient een afstand van minstens 1 m t.o.v. de zijkavelgrens te respecteren of mits akkoord van de aanpalende buur kan de carport ingeplant worden tot op de zijkavelgrens.	
Andere	
PARKEREN Er moeten minimum twee autostaanplaatsen (parkeerplaats, inpandige garage en/of carport) op private grond voorzien worden. Er dienen de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien worden.	

Bij een nevenbestemming moet er voldoende parkeervoorziening zijn op eigen terrein. OVERSTROMINGSVEILIG BOUWEN Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerpas van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt zowel voor het hoofd- als bijgebouw. Indien overstromingsruimte wordt ingenomen, dient deze ingenomen ruimte gecompenseerd te worden op eigen terrein.	
TUINZONE	
Voortuinstrook: verhardingen	
De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.
Voortuinstrook: groenaanleg	
Een kwalitatieve tuin dient voorzien te worden. De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levend groen.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.
Voortuinstrook: constructies	
Er worden geen constructies toegelaten m.u.v. van de van vergunning vrijgestelde constructies zoals brievenbussen.	
Zijtuinstrook: verhardingen	
In de zijtuinstroken zijn enkel verhardingen in functie van toegang en parkeren toegelaten. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.
Zijtuinstrook: groenaanleg	
Een kwalitatieve tuin dient voorzien te worden. De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levend groen.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.
Zijtuinstrook: constructies	
In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht. • De carport wordt ingeplant op minstens 2m achter de voorbouwlijn van het hoofgebouw. • De hoogte bedraagt maximum 3 m. • De carport heeft minstens 2 open zijden. • De carport dient een afstand van minstens 1 m t.o.v. de zijkavelgrens te respecteren of mits akkoord van de aanpalende buur kan de carport ingeplant worden tot op de zijkavelgrens.	De zijtuinstrook moet vrij blijven van bebouwing.
Achtertuintrook: verhardingen	
De tuinzone mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen voor tuinpaden en terrassen. Er zijn geen autostaanplaatsen toegelaten in de achtertuinstrook. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn. Een zwembad of (zwem)vijver kan toegelaten worden in de achtertuin.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.
Achtertuintrook: groenaanleg	
Een kwalitatieve tuin dient voorzien te worden. De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levend groen.	Het groene karakter van de verkaveling dient gerespecteerd te worden.

Achtertuintrook: constructies	
Er mag één afzonderlijk bijgebouw per kavel geplaatst worden in de achtertuin. Het bijgebouw mag niet gebruikt worden als autobergplaats (carport/garage). Er moet een minimumafstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd worden. Bij koppeling met de buur mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s). Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m² ^{20 m²} en een maximale hoogte van 3,5 m. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloer op minstens 8,10 mTAW ligt. De dakvorm is vrij. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Bijgebouwen in hout zijn eveneens toegelaten.	Achter het hoofdvolume kan een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden. Om verrommeling tegen te gaan wordt slechts één afzonderlijk bijgebouw per kavel toegelaten.
AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENZEN	
Afsluitingen: materiaal	
Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten.	
Afsluitingen: uitvoeringswijze	
In de voortuintrook zijn hagen toegelaten tot een hoogte van 1 m en/of open (draad)afsluitingen tot een hoogte van 2 m. In de andere zones zijn hagen en afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten.	
ANDERE	
AFSLUITINGEN NIET OP DE PERCEELGRENZEN In de voortuintrook zijn hagen toegelaten tot een hoogte van 1 m en/of open (draad)afsluitingen tot een hoogte van 2 m. In de andere zones zijn hagen en afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en -palen zijn verboden. Enkel een vulplaat in beton van maximum 30 cm hoog is toegelaten. RELIEFWIJZIGINGEN Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Enkel beperkte reliëfwijzigingen/nivelleringsen in het kader van toegankelijkheid van de woning kunnen toegelaten worden indien geen wateroverlast wordt veroorzaakt naar aanpalende percelen. Plaatselijke beperkte uitgravingen in de tuinzone i.k.v. aanleg wadi, (zwem)vijver, zwembad e.d.	

zijn toegelaten mits het respecteren van een afstand van min. 2 m tot de perceelgrenzen. Indien overstromingsruimte wordt ingenomen, dient deze ingenomen ruimte gecompenseerd te worden op eigen terrein. PARKEREN Er moeten minimum twee autostaanplaatsen (parkeerplaats, inpandige garage en/of carport) op private grond voorzien worden. Er dienen de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien worden. Bij een nevenbestemming moet er voldoende parkeervoorziening zijn op eigen terrein. OVERSTROMINGSVEILIG BOUWEN Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden waarbij de vloerpas van het gelijkvloers op minstens 8,10 mTAW ligt zowel voor het hoofd- als bijgebouw. Indien overstromingsruimte wordt ingenomen, dient deze ingenomen ruimte gecompenseerd te worden op eigen terrein.	
---	--

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026052434

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_rooien_I_B_jacobsen.pdf	+zIXAWmIUeqadfiSugtDwA==
BA_rooien_I_N_jacobsen.pdf	CFXWhprwnjPePMWrROAXVA==
VA_L_N_jacobsen.pdf	oRL6tU1UxaFkgRZNodDzWQ==
VA_T_B_jacobsen.pdf	LV+3XcPEbmmcwD7mDYnsvA==
VA_T_N_jacobsen.pdf	w4ovia1B5roj9CcAagHeVg==
VA_VP_B_jacobsen.pdf	VZEYICZCPKouz8dFWdVEsA==
VA_VP_N_jacobsen.pdf	JyGMyyppo7BSUN0WGHTw3g==