



2026_CBS_09057 OMV_2026085558 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond bestemd voor gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Albrecht Rodenbachstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Honey Pie BV met als contactadres Nederbrugstraat 7, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026085558) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond bestemd voor gesloten bebouwing
- Adres: Albrecht Rodenbachstraat 132+, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 228D3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 september 2026. De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 september 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op het creëren van één nieuw bouwlot langs de Albrecht Rodenbachstraat in Sint-Amandsberg. De straatwand wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door rijwoningen, ingeplant tot op de rooilijn. Rechts van de aanvraag situeert zich een magazijn, links een rijwoning, beiden ingeplant tot op de rooilijn.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 240 m²) bevindt zich momenteel een gesloten garagegebouw van anderhalve bouwlaag met daarachter een tuin. De garage en de tuin maken vandaag functioneel deel uit van de links aanpalende woonkavel.

De aanvraag beoogt het afsplitsen van het perceel waarop de garage staat van de woonkavel, in functie van de creatie van een afzonderlijk bouwlot voor de oprichting van een nieuwe rijwoning.

Het nieuwe lot situeert zich aan de straat en heeft een breedte van ca. 5 m en een maximale diepte van ca. 35,6 m (oppervlakte ca. 171 m²). Voor het nieuwe bouwlot wordt voorgesteld de voorschriften van het geldende RUP Syngemkouter integraal over te nemen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 07/10/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het vergroten van de living (1976 SA 199).
- Op 24/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van standvensters en inrichten van een slaapkamer (1972 SA 027).
- Op 11/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage (1966 SA 12.349).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 september 2026 onder ref. VK-26-1110:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond bestemd voor gesloten bebouwing.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het lot 1 (voor gesloten bebouwing) kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet in de Albrecht Rodenbachstraat.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

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

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

Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 september 2026 onder ref. 50000137483:

Op basis van de gegevens waarover wij heden beschikken, zijn ten gevolge van uw project, geen werken noodzakelijk binnen het project zelf maar wel forfaitaire kosten verschuldigd.

Deze zijn noodzakelijk voor investeringen buiten het project, om het aansluitbaar te maken op het distributienet.

Dit advies gaat onder voorbehoud van wijzigingen aan uw project. Wijzigingen aan uw project (wijzigende aanvraag of aanpassingen opgelegd door de vergunningverlenende overheid) hebben immers een invloed op dit advies en de bijhorende voorwaarden. Wijzigingen vereisen steeds een nieuwe studie die kan leiden tot een gewijzigd advies en aangepaste en/of bijkomende voorwaarden.

Dit advies doet geen uitspraak over de aansluitbaarheid van uw project en houdt geen rekening met mogelijke netcongestie.

Hiervoor verwijzen we graag naar:

<https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen>

<https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/netcongestie>

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden maken geen deel uit van deze voorwaarden, maar maken het voorwerp uit van een afzonderlijke offerte.

Kosten voor het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, indien noodzakelijk, worden steeds afzonderlijk aangerekend.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 16 september 2026:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 september 2026 onder ref. 25256281:

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.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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>

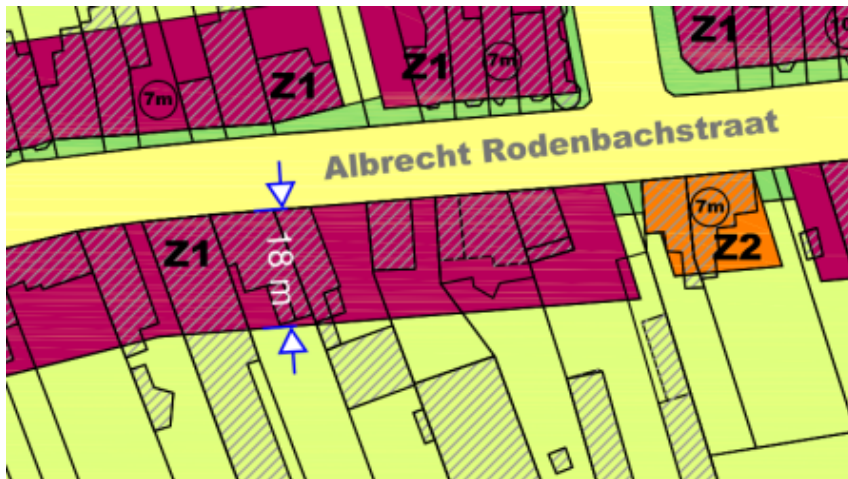
4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is gelegen in de gemeentelijk RUP SYNGEMKOUTER (goedgekeurd op 31 januari 2008). Dit RUP koppelt de volgende bestemmingen zijn aan het projectgebied:

- zone voor tuinen en bijgebouwen
- zone voor wonen: gesloten bebouwing
- zone voor referentiehoogte in meter (7)

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van het geldende RUP. In de aanvraag wordt uitgegaan van een maximale bouwdiepte van 19 m, terwijl het RUP de bouwdiepte beperkt tot maximaal 18 m. Dit wordt verduidelijkt in onderstaande schermafbeelding, waarin de bouwdiepte zoals vastgelegd in het RUP is verduidelijkt.



Er werd géén afwijking op de in het RUP vastgelegde maximale bouwdiepte aangevraagd. Bovendien werd de aanvraag behandeld volgens de vereenvoudigde procedure, waardoor geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, terwijl een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP in wel degelijk een openbaar onderzoek vereist. Daarnaast wordt een grotere bouwdiepte vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk geacht.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het geldende RUP, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de achterbouwlijn niet verder mag reiken dan een lijn evenwijdig met de rooilijn, gelegen op maximaal 18 m van deze rooilijn. Hierdoor wordt de vergunde bouwmogelijkheid afgestemd op de geldende planologische randvoorwaarden.

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 voorstel voor de verkaveling is **in overeenstemming** met het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent. De op het nieuwe bouwlot op te richten woning dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning te voldoen aan de geldende bepalingen van het Algemeen Bouwreglement.

In dat kader wordt bijzondere aandacht gevestigd op artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat bepaalt dat verhardingen tot een minimum moeten worden beperkt en waar mogelijk waterdoorlatend moeten worden uitgevoerd of natuurlijke infiltratie moeten toelaten. Aangezien het RUP hierover geen specifieke bepalingen bevat, wordt ter verfijning van de verkavelingsvoorschriften als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat volgend voorschrift wordt opgenomen: *“Verhardingen moeten tot een minimum worden beperkt en, waar mogelijk, worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding of als verharding die natuurlijke infiltratie mogelijk maakt.”*

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Dit is een aanvraag voor het wijzigen van een verkaveling. Elk ontwerpvoorstel moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op het moment van de verkavelingsaanvraag is het perceel ingericht als tuin met meerdere bomen, die een belangrijke landschappelijke en ecologische meerwaarde bieden. Bomen die worden gerooid, dienen te worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen, met uitzondering van bomen die zich binnen de voorziene bouwzone bevinden. Dit moet worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Binnen de uitbreiding van de bouwzone zijn momenteel geen bomen aanwezig. Indien de bouwzone maximaal wordt benut, is het echter waarschijnlijk dat de boom die zich het dichtst bij de achtergevel bevindt, de bouwwerken niet zal overleven. Om het behoud van deze waardevolle boom mogelijk te maken, wordt aanbevolen voldoende afstand te bewaren tussen de toekomstige bebouwing en de boom.

Er zullen bijkomende stikstofemissies zijn tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 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 si(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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende verkavelingsaanvraag neemt, met uitzondering van de bouwdiepte, de bestemmingszones en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk

RUP Syngemkouter over. Mits beperking van de maximale bouwdiepte tot 18 m, zoals opgelegd als bijzondere voorwaarde (zie toetsing aan het RUP in deel 4 'Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften'), is de voorgestelde verkaveling in overeenstemming met de bestemmings- en stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP Syngemkouter. Deze voorschriften zijn voldoende gedetailleerd uitgewerkt en vormen een concrete vertaling van de principes van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de aanvraag, mits naleving van de opgelegde voorwaarde, hiermee in overeenstemming is, kan worden geconcludeerd dat zij verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde verkaveling sluit daarbij aan bij de bestaande ruimtelijke structuur van de straat en voorziet in een logische invulling van een momenteel onderbenut perceel binnen de *groeistad* (cfr. de Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent).

De ingediende verkavelingsvoorschriften bevatten enkele bepalingen die niet van toepassing zijn op het betrokken perceel. Deze worden geschrapt. De te verwijderen bepalingen zijn opgenomen onder de bijzondere voorwaarden.

Het op het perceel aanwezige garagegebouw maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Een eventuele sloop dient afzonderlijk te worden aangevraagd in het kader van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig. Mits toepassing van de opgenomen bijzondere voorwaarden is de aanvraag voor de verkaveling in overeenstemming met de juridische en planologische context en de principes van de goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026085558_verkavelingsvoorschriften_Albrecht Rodenbachstraat 132+.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026085558_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond bestemd voor gesloten bebouwing aan Honey Pie bv gelegen te Albrecht Rodenbachstraat 132+, 9040 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 22 september 2026, met kenmerk 50000137483, zie bijlage op het Omgevingsloket) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 16 september 2026, zie bijlage op het Omgevingsloket) moeten strikt nageleefd worden.
- De randvoorwaarden uit het advies van Farys afgeleverd op 15 september 2026 onder ref. VK-26-1110 (zie bijlage op het Omgevingsloket) moeten nageleefd worden.
- De randvoorwaarden uit het advies van Wyre afgeleverd op 14 september 2026 onder ref. 25256281 (zie bijlage op het Omgevingsloket) moeten nageleefd worden.

Te schrappen voorschriften

De volgende zaken uit de stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het betrokken perceel irrelevant en worden geschrapt:

- Inplanting gebouw: *“Voor de met een Y aangeduide woonblokken geldt een afwijkende inplanting van de garages.” (...) “De garages van de woonblokken aangeduid met een Y mogen 6 m achter de rooilijn ingeplant worden op voorwaarde dat ze gekoppeld opgericht worden.”*
- Volume gebouw: *“Als de bestaande toestand al groter is en het geen nieuwbouw of herbouw is, mag de bestaande diepte tot een maximum van 15 m behouden blijven.”*
- Type gebouw: *“Kopgebouwen en de op plan aangeduide woonblokken krijgen bijkomende eisen naar gevelbehandeling en oriëntatie (...) Elke kopgebouw moet een volwaardige zijgevel hebben.”*
- Dakuitvoering: *“Elke kopgebouw moet een volwaardige zijgevel hebben.”*
- Tuinzone: *“Voor bestaande vergunde constructies in de tuinzone geldt een afzonderlijke regeling: zij mogen behouden blijven en beperkt uitbreiden, op voorwaarde dat de groene kwaliteiten van de tuinzone erop vooruitgaan.”*

Toe te voegen voorschriften

- Verhardingen: *“Verhardingen moeten tot een minimum worden beperkt en, waar mogelijk, worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding of als verharding die natuurlijke infiltratie mogelijk maakt.”*
- Bomen: *“Elke gerooide boom wordt gecompenseerd door de aanplant van een nieuwe boom, met uitzondering van bomen die zich binnen de voorziene bouwzone bevinden.”*

Bouwdiepte

De achterbouwlijn van de gelijkvloerse bouwlaag mag niet verder mag reiken dan een lijn evenwijdig met de rooilijn, gelegen op maximaal 18 m van deze rooilijn. Dit is met een rode lijn verduidelijkt op het verkavelingsplan.

Sloop garage

De sloop van de garage dient afzonderlijk te worden aangevraagd bij een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag.

Openbaar domein en riolering

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

De aanleg van de (eventuele) oprit en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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

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

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

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:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

 Elektronisch ondertekend op
30/10/2026 00:05:28 (GMT+01:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
29/10/2026 15:08:00 (GMT+01:00) door
Astrid De Bruycker, waarnemend
burgemeester

2026_CBS_09057 - OMV_2026085558 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een
grond bestemd voor gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Albrecht
Rodenbachstraat, 9040 Gent - Vergunning

Verkaveling: Albrecht Rodenbachstraat 132+, Gent

Overzicht loten	Oppervlakte	Overzicht loten	Oppervlakte
Lot 1	170,79 m ²		

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1

Oppervlakte: 170,79 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.2.2 (Z1). De inplanting wordt bepaald door de bouwzone op plan, de rooilijn en de verplichte bouwlijn. Van deze maten kan niet afgeweken worden.

Zonebezetting: de volledige zone kan bebouwd worden.

~~Voor de met een Y aangeduide woonblokken geldt een afwijkende inplanting van de garages.~~

Voorschrift

De bouwzone is aangeduid op plan. De gebouwen moeten ingeplant worden op de rooilijn of verplichte bouwlijn. De verplichte bouwlijn is de zonegrens van de zone voor wonen: gesloten bebouwing met de zone voor bouwrijpe tuinen met uitzondering van de zijbouwstroken. Enkel wanneer er geen verplichte bouwlijn is, moet de inplanting gebeuren op de rooilijn.

Zonebezetting

Het maximum bebouwingspercentage voor de volledige zone bedraagt 100%.

~~De garages van de woonblokken aangeduid met een Y mogen 6 meter achter de rooilijn ingeplant worden op voorwaarde dat ze gekoppeld opgericht worden.~~

VOLUME

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.2.2 (Z1).

Bouwdiepte: op het gelijkvloers volgt de bouwdiepte de bouwzone op plan; vanaf de tweede bouwlaag geldt een vaste maximummaat, met een overgangsregeling voor bestaande, diepere toestanden.

Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte wordt bepaald door de referentiehoogte op het grafisch plan; er geldt een minimum van twee bouwlagen.

Voorschrift

Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers komt overeen met de diepte van de bouwzone zoals aangeduid op het plan. Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter. ~~Als de bestaande toestand al groter is en het geen nieuwbouw of herbouw is, mag de bestaande diepte tot een maximum van 15 meter behouden blijven.~~

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte moet kleiner of gelijk zijn aan de referentiehoogte zoals aangeduid op het grafisch plan. Er moeten minimum twee bouwlagen gebouwd worden met uitzondering van de ruimte boven een garage waar geen bouwlaag boven moet.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met de omgevende bebouwing. De helling kan maximum 45° zijn.

TYPE GEBOUW

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.2.2 (Z1). De zone is bestemd voor gesloten bebouwing; enkel aaneengesloten woningen zijn mogelijk. ~~Kopgebouwen en de op plan aangeduide woonblokken krijgen bijkomende eisen naar gevelbehandeling en oriëntatie.~~

Voorschrift

Enkel aaneengesloten woningen mogen opgericht worden.

~~Elke kopgebouw moet een volwaardige zijgevel hebben.~~

De woonblokken aangeduid met een X moeten hun voorgevel naar de straatzijde oriënteren.

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.2.1, Zone voor wonen: gesloten bebouwing (Z1).

Wonen is de hoofdbestemming; kamerwoningen zijn uitgesloten.

De nevenbestemmingen zijn limitatief opgesomd en beperkt in omvang, zodat het accent op wonen behouden blijft.

Reca is gebonden aan de ligging langs de Antwerpsesteenweg.

Voorschrift

Hoofdbestemming: wonen vormt de hoofdbestemming en is enkel toegelaten in de vorm van ééngezinswoningen en meergezinswoningen behalve kamerwoningen.

Nevenbestemmingen: enkel diensten en kantoren, handel en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. Reca is enkel toegestaan langs de Antwerpsesteenweg. Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte.

DAKUITVOERING

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.2.2 (Z1). De dakvorm is vrij gelaten, maar moet zich inpassen in de omgevende bebouwing. Het RUP legt geen specifieke materiaalkeuze op; de gebruikte materialen mogen het algemeen karakter van de omgeving niet verstoren.

Voorschrift

De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met de omgevende bebouwing. De helling kan maximum 45° zijn.

~~Elke kopgebouw moet een volwaardige zijgevel hebben.~~

De woonblokken aangeduid met een X moeten hun voorgevel naar de straatzijde oriënteren.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 (Z5).

Het onbebouwde gedeelte wordt aangelegd als tuin. Tuinen die als waardevol groen zijn ingekleurd, krijgen een bijkomende bescherming omwille van hun visuele en ecologische meerwaarde voor de buurt.

~~Voor bestaande vergunde constructies in de tuinzone geldt een afzonderlijke regeling: zij mogen behouden blijven en beperkt uitbreiden, op voorwaarde dat de groene kwaliteiten van de tuinzone erop vooruitgaan.~~

Het RUP koppelt de kwaliteitsbewaking aan de vergunningsaanvraag: de bestaande en te wijzigen groenaanleg moet expliciet in kaart gebracht worden. Het rooien van bomen is enkel mogelijk mits heraanplant. De gewestelijke verordening hemelwater blijft onverkort van toepassing.

Voorschrift

De zone is bestemd voor tuinen.

Tuinen die op de juridische en feitelijke toestand ingekleurd staan als waardevol groen zijn tuinen die een visuele en ecologische meerwaarde bieden aan de ruimere buurt. De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet aangeven wat de te verwijderen en te behouden beplanting is, de grasstroken en de verharding. Bomen kunnen alleen gerooid worden als er nieuwe bomen worden heraan geplant. De afsluiting mag geen belemmering vormen voor de groene belevingswaarde van op de openbare weg.

Bestaande garageboxen, opslagplaatsen en bedrijfsgebouwen mogen behouden blijven en verbouwd zolang men de groene kwaliteiten van de tuinzone maar verbetert.

Groene kwaliteiten is het geheel van planten, bomen en openruimte die op een perceel voorkomen.

Uitbreiding kan met max. 10% van het bvo.

Na vernieling of beschadiging door een plotse ramp mogen de bestaande vergunde gebouwen terug heropgebouwd worden.

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet aangeven wat de te verwijderen en te behouden beplanting is, de grasstroken en de verharding.

Bomen kunnen alleen gerooid worden als er nieuwe bomen worden heraan geplant.

Tuinen die op de juridische en feitelijke toestand ingekleurd staan als waardevol groen zijn tuinen die een visuele en ecologische meerwaarde bieden aan de ruimere buurt.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 en 3.6.2, Zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5).

Het RUP legt geen maximale verhardingsoppervlakte op, maar koppelt de verharding aan de vergunningsaanvraag en aan het behoud van de groene kwaliteiten van de tuinzone. De gewestelijke verordening hemelwater blijft onverkort van toepassing.

Verhardingen en niet overdekte constructies gaan mee onder de bebouwingsbeperking van de tuinzone.

Het groene karakter, ook zoals ervaren vanaf de openbare weg, is bepalend.

Voorschrift

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet aangeven wat de te verwijderen en te behouden beplanting is, de grasstroken en de verharding.

Er moet een tuin van minstens 30m² gevrijwaard blijven tenzij de bestaande toestand dit niet toelaat.

GROENAANLEG

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 (Z5).

De zone is in de eerste plaats bestemd als tuin. Voor tuinen die als waardevol groen zijn ingekleurd geldt een bijkomende bescherming omwille van hun visuele en ecologische meerwaarde voor de buurt. Bomen kunnen enkel gerooid worden mits heraanplant.

Voorschrift

De zone is bestemd voor tuinen.

Tuinen die op de juridische en feitelijke toestand ingekleurd staan als waardevol groen zijn tuinen die een visuele en ecologische meerwaarde bieden aan de ruimere buurt.

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet aangeven wat de te verwijderen en te behouden beplanting is, de grasstroken en de verharding.

Bomen kunnen alleen gerooid worden als er nieuwe bomen worden heraan geplant.

Er moet een tuin van minstens 30m² gevrijwaard blijven tenzij de bestaande toestand dit niet toelaat.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 en 3.6.2 (Z5).

Bijgebouwen zijn slechts beperkt toegelaten en volgen de hoofdbestemming van het hoofdgebouw. De bebouwing van de tuinzone is dubbel begrensd: procentueel en in absolute oppervlakte. De afstandsregel ten opzichte van de perceelsgrens vervalt bij koppeling of bij akkoord van de aanpalende eigenaar. De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend blijft.

Voorschrift

Het beperkt oprichten van bijgebouwen, met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw is toegelaten.

Maximum 20% van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40m².

Er moet een tuin van minstens 30m² gevrijwaard blijven tenzij de bestaande toestand dit niet toelaat.

Alle gebouwen en constructies worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of gepland vergund gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of wanneer er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalende perceel.

De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 meter.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

UITVOERING

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 (Z5).

Het RUP bevat geen bepalingen over de hoogte of de uitvoeringswijze van afsluitingen. De algemene regelgeving en de burgerrechtelijke bepalingen inzake afsluitingen tussen aanpalende percelen blijven onverkort gelden.

Voorschrift

De afsluiting mag geen belemmering vormen voor de groene belevingswaarde van op de openbare weg.

MATERIAAL

Toelichting

Conform RUP SA-2 Syngemkouter B, art. 3.6.1 (Z5).

Het RUP legt geen materialen op voor afsluitingen. De enige toets is dat de afsluiting het groene karakter van de tuinzone, gezien vanaf de openbare weg, niet mag hinderen.

Voorschrift

De afsluiting mag geen belemmering vormen voor de groene belevingswaarde van op de openbare weg.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026085558

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_Nieuwe Toestand.pdf	PZxu1r/fZhhPMNJua12q+A==
VA_VP_L_BN_Legende.pdf	UMku4P9ctnZYVVXvkQA9sw==
VA_VP_B_Bestaande Toestand.pdf	qQLYFY+XFCSf2jJhe6y16g==
Bijkomend gevraagde Terreinprofielen.pdf	LsyFMAaz//bXS9r7reG8UA==