



---

**2024\_CBS\_08021 OMV\_2024052813 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 3 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Lusthoflaan, 9030 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

**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?**

HECTAAR NV met als contactadres Westlaan 120, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV\_2024052813) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 april 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 3 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Lusthoflaan 159 en 161, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 345C, 347G en 347L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 mei 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 augustus 2024:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat *'het verkavelen van een grond in drie loten bestemd voor het oprichten van twee halfopen en één gesloten eengezinswoningen'* langs de Lusthoflaan in Mariakerke. In de omgeving komt hoofdzakelijk residentiële bebouwing met een open, halfopen en gesloten karakter voor. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het parkdomein Vyncke-Bovyn. Het perceel in kwestie is op vandaag bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. In de tuinzone bevindt zich een bijgebouw.

Met de aanvraag wordt het perceel na het slopen van de bestaande bebouwing verkaveld in drie loten. Lot 1 is 374 m<sup>2</sup>, lot 2 is 287 m<sup>2</sup> en lot 3 is 386 m<sup>2</sup> groot. De twee uiterste loten (lot 1 en lot 3) zijn bestemd voor het oprichten van halfopen eengezinswoningen. Deze loten behouden 3 m afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen en verkrijgen een bouwzone van 7,68 m breed. Het middelste lot (lot 2) is bestemd voor een gesloten bebouwing en verkrijgt een bouwzone van 8,20 m breed. De woningen worden op 5m van de rooilijn ingeplant. De bouwzones zijn 15 m diep op het gelijkvloers en 12 m diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen en een dak toegelaten. Alle woningen zullen over een tuinzone van min. 14,67 m diep beschikken.

De loten 1 en 3 beschikken over een zijtuinstrook waar het mogelijk is een carport en/ of carport met berging op te richten (footprint: max. 30 m<sup>2</sup>). Verder is het toegestaan in de achtertuin een vrijstaand bijgebouw op te richten.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 24/05/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van de sloop van serres (OMV\_2018006987).
- Op 31/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken (OMV\_2021184439).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1965 MA 31)
- Op 24/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van broeikassen. (1968 MA 107)
- Op 14/01/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bloemenserre. (KW L-56-79)
- Op 28/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1993/40193)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 17 juni 2024 onder ref.: VK-24-557

##### Drinkwater

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van 2 percelen in 3 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.*

*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet 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.*

*De 3 loten kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

##### Riolering

*Op dit ogenblik is er een rioleringsproject in uitvoering waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider Bjorn Windels ( [bjorn.windels@farys.be](mailto:bjorn.windels@farys.be) ).*

Het volledige advies is terug te vinden op het Omgevingsloket.

#### **3.2. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 mei 2024 onder ref.: 5000069060

*Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, heeft men de impact op de netten ingeschat. Volgende informatie wordt alvast meegegeven:*

*Deze 3 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen E (17,3 kVA) aansluitbaar aan openbaar domein. Voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest dient wel aan de financiële voorwaarden worden voldaan. Hiervoor werd een offerte opgeladen in het omgevingsloket.*

*Op de website van Fluvius vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen. Hier dient aan voldaan te worden.*

*Er dient rekening gehouden te worden met de nodige tijd voor het opmaken van een offerte.*

Het volledige advies is terug te vinden op het Omgevingsloket.

#### **3.3. Proximus**

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 22 mei 2024. Op 8 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **3.4. Wyre (telenet)**

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 27 mei 2024 onder ref.: 25152027

*Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur 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 geen verdere voorwaarde opgelegd door Wyre.*

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

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

Het volledige advies is terug te vinden op het Omgevingsloket.

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### **Gewestplan**

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

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

#### **Gewestelijk RUP**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

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 zoverre kan worden nagegaan voor een verkaveling 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.

#### ***4.3. 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 terrein is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

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

Verhardingen dienen beperkt te worden. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o De voorschriften doen geen uitspraak over verhardingen in de zij- en achtertuin. Bijgevolg wordt aan de voorschriften toegevoegd dat: *“De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 25% van de tuinzone.”*
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De voorschriften laten in de achtertuin het oprichten van bijgebouwen toe. Er wordt geen uitspraak gedaan over een maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen. Bijkomend wordt in de zijtuin ook een carport (met berging) toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. De voorschriften zijn onvoldoende duidelijk waardoor het risico bestaat dat de tuinzone sterk bebouwd en versnipperd geraakt. Bijgevolg wordt de oppervlakte bijgebouwen (exclusief carport) beperkt tot 12m<sup>2</sup> en de oppervlakte voor de carport wordt beperkt tot maximaal 18 m<sup>2</sup>.
  
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het groendakformulier van de stad Gent dient aan het aanvraag-dossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 mei 2024 tot en met 28 juni 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in drie loten voor twee halfopen eengezinswoningen en één rijwoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De dichtheid bedraagt ca. 26 woningen per hectare, wat aansluit bij de gewenste woondichtheid in de randstad.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping is voldoende compact en maakt het mogelijk een energiezuinige woning op te richten. De bouwlijn die een voortuinstrook van 5 m diep garandeert, sluit nagenoeg aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

De verkavelingsvoorschriften laten een carport eventueel met berging in de zijtuinstrook toe. Om het halfopen karakter van de woningen te bewaren, zal enkel een open constructie worden toegestaan in de zijtuin. De oppervlakte van de carport wordt bijgevolg beperkt tot maximaal 18 m<sup>2</sup>. Aangezien de carport op de perceelsgrens zal staan, is een akkoord van de aanpalende noodzakelijk. Om te vermijden dat er op het perceel twee opritten aangelegd worden naar een inpandige garage en naar een carport of autostaanplaats, wordt een carport enkel toegestaan indien de woning niet beschikt over een inpandige garage.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om vrijstaande bijgebouwen te plaatsen in de achtertuin. De voorschriften doen geen uitspraak over de toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan overdekte constructies beperkt dient te worden tot maximaal 12 m<sup>2</sup>. Bijkomend mag 25 % van de tuinzone verhard worden in functie van terrassen, paden... Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en

verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

Vanuit ecologische en esthetische overwegingen zijn levende hagen als perceelsafsluiting verplicht eventueel versterkt met paal en draad. Draadafsluitingen met betonplaat, stenen muren en houten wanden worden niet toegestaan om de maximale uitwisseling van fauna, in het bijzonder kruipende dieren, te laten plaatsvinden. Dit wordt aangepast en toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones (bebouwing, verharding en afsluiting) kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

## **CONCLUSIE**

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024052813 verkavelingsvoorschriften .pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2024052813 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 percelen in 3 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan HECTAAR nv gelegen te Lusthoflaan 159 en 161, 9030 Gent

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Voortuinstrook:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Zij- en achtertuintrook:

Het volgende voorschrift wordt geschrapt:

- o Aansluitend op de carport kan een berging worden gebouwd.

Voor de achter- en zijtuintrook moet het volgende worden toegevoegd:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 25% van de tuinzone.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte bijgebouwen (exclusief carport) wordt beperkt tot max. 12m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de carport wordt beperkt tot max. 18 m<sup>2</sup>.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).
- o Levende hagen eventueel versterkt met paal en draad zijn verplicht als perceelsafsluiting. Draadafsluitingen met betonplaat, stenen muren en houten wanden worden niet toegestaan.

Externe adviezen:

- \* De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 mei 2024, met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.
- \* De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van , met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.
- \* De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van , met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein:

**De aanleg van de oprit is mee te nemen binnen het technisch dossier (samen met de aanpassingen aan het openbaar domein, zie last).**

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

Er zal slechts 1 parkeerplaats op het openbaar domein ingenomen kunnen worden ivf een inpandige garage van het middelste lot (het overige deel van die parkeerplaats die niet dienstig is als oprit, zal gebruikt worden als uitbreiding van het plantvak).

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal 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 aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

**Artikel 3:**

**Legt volgende lasten op:**

**LAST 1 – Aanleg riolering**

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater, de reeds bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

**Tevens is een aanpassing van het openbaar domein (aanleg oprit + uitbreiding plantvak) voorzien.**

**Deze werken worden uitgevoerd door en op kosten van de bouwheer.**

In de hoedanigheid van eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen – schaal 1/250), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent).

**Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ([wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.**

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

### **LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen**

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

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

**Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.**

### **Artikel 4:**

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

#### **Waarborgen 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](mailto: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\_2024052**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

#### BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

**Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.**

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg)(@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) 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 definitieve 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 omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

#### **Artikel 5:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Ophogen terrein:

Het is niet duidelijk vanuit de aanvraag of het terrein wordt opgehoogd. Het eventueel ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

### Openbaar domein:

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://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 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

**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 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.

2024\_CBS\_08021 - OMV\_2024052813 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 3 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Lusthoflaan, 9030 Gent - Vergunning

**Kavels en voorschriften**  
**“Gebouwen” – Lot 1-3**

Toelichtend	verordenend
<b>Bestemming</b>	
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.	<b>Hoofdbestemming</b>  Minimum 60% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning. Per lot wordt minimaal 1 autostelplaats voorzien, dit kan onder de vorm van een inpandige garage voor lot 2 en een carport voor lot 1 en 3.  <b>Nevenbestemming</b>  Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i> <i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte.</i>
<b>Volume</b>	
De maximale bouwdiepte is de maximale afstand tussen de voor- en achtergevel	De maximale bouwdiepte is 15m op het gelijkvloers. De maximale bouwdiepte is 12m op de verdieping.
<b>Nokhoogte</b>	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	De maximale kroonlijsthoogte is 12.00m.
<b>Kroonlijsthoogte</b>	
De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak. Aanzetpeil inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van de as straat en niet hoger dan 0,35 m boven het peil van de as straat.	De kroonlijsthoogte is maximaal 7.00m.

<b>Dakuitvoering</b>	
Dit heeft geen verdere toelichting.	<p>De dakvorm is vrij en kamers in het dak zijn toegelaten.</p> <p>De gekoppelde bebouwing dient esthetisch op elkaar te worden aangesloten.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>
<b>Type gebouw</b>	
Dit heeft geen verdere toelichting.	<p>Lot 1 en 3 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.</p> <p>Lot 2 is bestemd voor gesloten bebouwing.</p>
<b>Materiaalgebruik</b>	
Dit heeft geen verdere toelichting.	<p>Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</p> <p>Daken: Pannen, leien en andere volwaardige esthetisch verantwoorde materialen. De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen en zonneboilers is toegestaan.</p>
<b>Inplanting</b>	
De op plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.
<b>Aantal bouwlagen</b>	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 2 bouwlagen met de mogelijkheid (maximum) 1 bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

## Kavels en voorschriften

### “vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 1-3

Toelichtend	verordenend
<b>Voortuinstrook</b>	
<b>Verharding</b>	
<p>In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.</p>	<p>Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden i.f.v. toegangspaden en opritten. De verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende fundering aangelegd worden.</p>
<b>Zijtuinstrook (enkel geldig voor lot 1 en 3)</b>	
<b>Constructies</b>	
<p>In de zijtuinstrook is een carport toegestaan.</p>	<p><u>Type:</u> Een carport bestaande uit een open constructie in duurzame niet steenachtige materialen. <del>Aansluitend op de carport kan een berging worden aangebouwd.</del></p> <p><u>Inplanting:</u> Toegestaan aan één zijde van de woning aangebouwd aan de zijgevel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzijde: minimaal 1 meter achter de uiterste voorgevel van de woning</li> <li>- Zijkavelgrens: Een carport tot op de zijkavelgrens is toegestaan</li> <li>- Achterzijde: niet voorbij de uiterste achtergevel van de woning</li> </ul> <p><u>Volume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>De maximale totale oppervlakte (berging + carport) bedraagt 30m<sup>2</sup></del></li> <li>- De maximale oppervlakte van de carport bedraagt <del>21m<sup>2</sup></del> 18 m<sup>2</sup></li> <li>- <del>De maximale oppervlakte van de berging bedraagt 9m<sup>2</sup></del></li> <li>- De hoogte is maximaal 3 meter</li> </ul> <p><u>Verschijningsvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzijde: volledige open</li> <li>- Zijgevel: open/<del>gesloten</del></li> <li>- Achtergevel: open <del>of gesloten</del></li> </ul>

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Achtertuintstrook	
<b>Constructies</b>	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p><u>Type:</u> Losstaande bijgebouwen</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achter de achtergevel van de woning</li> <li>- Op minimum 1 meter van de kavelgrenzen</li> <li>- Op de kavelgrens mits akkoord van de aanpalende buur/buren.</li> </ul> <p><u>Volume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoogte maximaal: 3 meter</li> <li>- <b>Oppervlakte maximaal 12 m<sup>2</sup></b></li> </ul>
<b>Afsluitingen op de perceelsgrens</b>	
<b>Uitvoering</b>	
<p>-Gesloten erfscheiding = visueel niet doorzichtig bv <del>stenen muur, houten wand, groene haag,...</del></p> <p>-Open erfscheiding = visueel doorzichtig bv paal en draad, structuur met spijlen,...</p> <p>- <b>Levende hagen eventueel versterkt met paal en draad zijn verplicht als perceelsafsluiting. Draadafsluitingen met betonplaat, stenen muren en houten wanden worden niet toegestaan.</b> </p>	<p><u>Voortuinzone:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesloten erfscheiding maximaal 1m hoogte.</li> <li>- Open erfscheiding maximaal 2m hoogte.</li> </ul> <p><u>Overige tuinzones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 2 meter hoogte</li> </ul>
<b>Andere voorschriften voor de tuinzone</b>	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p><b>Diverse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden</li> <li>- permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden.</li> </ul>

### Verhardingen

- Oppervlakte maximaal 25% van de tuinzone
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd
- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd
- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024052813**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
VA_L_2024-3826-2.pdf	T3T8KOeJ8AfP4jWa5ruvkw==
VA_VP_B_2024-3826-1.pdf	AjCbQRuLV94LjtVXhYd45A==
VA_VP_N_2024-3826-2.pdf	Emn/gHZVccAGzC3/LcsMfw==