



2025_CBS_01392 OMV_2024142081 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Egelstraat, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Monique Steppé met als contactadres Egelstraat 21, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024142081) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 oktober 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning
- Adres: Egelstraat zn, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 561F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 februari 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Egelstraat in Wondelgem. Dit is een uitgesproken woonomgeving, met zowel open, halfopen en gesloten eengezinswoningen. De aanvraag heeft betrekking op een afzonderlijk kadastraal perceel dat zich situeert tussen de huisnummers 21 en 25. Dit is een onbebouwd perceel dat op vandaag hoort bij Egelstraat 21 en als tuin wordt gebruikt. Aangezien men dit perceel wenst te verkopen met het oog op het bouwen van een nieuwe woning, moet hiervoor een verkaveling worden aangevraagd.

De contouren van dit perceel (427 m²) blijven ongewijzigd. Er wordt een bouwzone voor een halfopen woning voorzien waarbij wordt aangebouwd tegen de wachtgevel van Egelstraat 25. De bouwzone is 15 m diep en 7,9 m breed en houdt 3 m afstand van de linker perceelsgrens en 8 m van de rooilijn. De voorschriften bepalen dat de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 12 m. De woning mag afgewerkt worden met een hellend dak met een dakhelling tot 50°.

In de zijtuinstrook mag een carport gebouwd worden, in de achtertuin kan nog een bijgebouw van 40 m² worden voorzien. Volgens de plannen wordt een boom geroid.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woongemeenschap (52 woningen) met mogelijkheid tot uitbreiding met zwembad en dienstverlenend centrum. (1976 WO 015)
- Op 05/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa met garage. (1968 WO 090)

Verkavelingsvergunningen

- Op 14/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1962 WO 045/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. VK-24-1232:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning.

Het lot 1 kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Hiervoor is geen uitbreiding noodzakelijk.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 november 2024 onder ref. 5000085435:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 27 november 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 20 november 2024 onder ref. 25171789:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving..

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

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

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

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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 november 2024 tot en met 24 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het afsplitsen van een lot met een oppervlakte van 427 m² voor een halfopen woning, is ruimtelijk te verantwoorden. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt gestreefd

naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijk gebied. De loten liggen in Wondelgem in de groeistad binnen het stedelijk gebied. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het te verkavelen perceel leent zich ruimtelijk perfect voor de bouw van een bijkomende halfopen woning. Gezien de ligging in de groeistad volgens Ruimte voor Gent kan deze beperkte verdichting onder de vorm van bijkomende eengezinswoning stedenbouwkundig worden verantwoord. Er kan dan ook gesteld worden dat deze beperkte verdichting geen negatieve impact zal hebben op het residentiële karakter van deze omgeving.

Met de voorgestelde bouwbreedte, bouwdiepte en bouwhoogte kan een voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoning worden gebouwd. De bouwzone is als compact te beschouwen en geeft blijk van zuinig ruimtegebruik. Op het perceel kan een carport gebouwd worden, waardoor het parkeren op eigen terrein kan opgevangen worden.

De woning kan daarnaast beschikken over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin. Om de ruimte-inname in de achtertuin te beperken, wordt de oppervlakte van het bijgebouw beperkt tot 15 m². Dit wordt aangepast via bijzondere voorwaarden. Het beperken van de oppervlakte aan bijgebouwen komt er ook doordat hier al een carport van 21 m² kan gebouwd worden. Er wordt ook aan de voorschriften toegevoegd dat het aandeel terrasverharding in de tuin beperkt moet blijven tot 30 m². Op deze manier wordt het groene karakter van de omgeving behouden, blijft de maximale bezettingsgraad in verhouding tot de grootte van het perceel en is er voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater. Het voorschrift dat betrekking heeft op de afsluitingen wordt aangepast, waarbij er enkel afsluitingen met levende hagen worden toegestaan. Houten afsluitingen zijn visueel niet wenselijk.

Volgens het verkavelingsplan moet er een boom verdwijnen die net buiten de bouwzone staat. Het rooien van deze boom wordt evenwel niet expliciet aangevraagd. De boom moet voorlopig behouden blijven. Het rooien ervan kan pas aangevraagd bij een nieuwe omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. De oprit naar de carport zal ook rekening moeten houden met de bomen langs de straat.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

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_2024142081_Stedebouwkundige voorschriften verkaveling Egelstraat .pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024142081 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning aan mevrouw Monique Steppé gelegen te Egelstraat , 9032 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 aangepast/aangevuld door de volgende voorschriften:

- 2.2 oppervlakte bijgebouw: het voorschrift “de maximale oppervlakte van de bijgebouw bedraagt 40 m²” wordt vervangen door “er is maximaal 1 bijgebouw met een oppervlakte van 15 m² toegestaan”.
- 4.2 afsluitingen: er worden enkel afsluitingen met levende hagen toegestaan. Houten afsluitingen zijn toegestaan.
- Er wordt een voorschrift toegevoegd: 4.5 Verharding: het aandeel (terras)verharding in de tuin moet beperkt blijven tot 30 m².

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 27 november 2024, met kenmerk 5000085435) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 november 2024 onder ref. 25171789, moeten strikt nageleefd worden.

Boom

De boom net buiten de bouwzone moet voorlopig behouden blijven. Het rooien ervan kan pas aangevraagd bij een nieuwe omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Openbaar domein

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

De aanleg van de (eventuele) oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing een inpandige garage of carport voorzien wordt. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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

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

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

Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de straatbomen.

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 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:

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 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).

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet

van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_01392 - OMV_2024142081 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel bestemd voor een halfopen eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Egelstraat, 9032 Gent - Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN
VERKAVELING**

**Gent 30^{ste} afdeling
SECTIE B NR 561f**

1.1 Bestemming hoofdgebouw

1.1 1 Hoofdbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een ééngzinswoning.	Lot 1 is bestemd voor half-open bebouwing

1.1.2 Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woning splitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen"	Kleinschalige detailhandel, diensten, kantoren en horeca zijn toegelaten, onder voorwaarde dat deze functies verenigbaar zijn met de woonomgeving en ermee sterk verweven zijn, en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. De woongelegenheid, met uitsluiting van de slaapvertrekken, moet op het gelijkvloers voorzien worden. De nevenbestemming mag enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk is voor de omgeving en de privacy van de buurt respecteert.

1.2 Plaatsing hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.

1.3. Bouwdiepten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima	De maximum bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt 15m zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De maximum bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12m

1.4 Bouwhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Twee bouwlagen zijn toegelaten met bewoonbare dakverdieping. Kroonlijsthoogte: 6.65m Nokhoogte: 11.00 m

1.5 Dakvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Hellende daken zijn toegelaten met een maximum helling 50°. Het verwerken van zonnepanelen en dakuitbouw zijn toegelaten.

1.5 Materialen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting	Vrije keuze van kleinschalige elementen. De materialen moeten duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.

1.6. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting	Alle woningen moeten één architecturaal geheel vormen.

2 VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUW

2.1. Inplanting bijgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Bijgebouwen zijn toegelaten. Het bijgebouw wordt in de achtertuin geplaatst op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen. Vergunning plichtige bijgebouwen in de zijtuin zijn niet toegelaten.

2.2 Oppervlakte bijgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat de hoogte van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling	De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 40.00m². Er is maximaal 1 bijgebouw met een oppervlakte van 15 m ² toegestaan".

2.3 Bouwhoogte bijgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat de hoogte van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling	De maximale nokhoogte en kroonlijsthoogte bedraagt 3.00m

3 VOORSCHRIFTEN CARPORTS

3.1. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het volume van de woning optimaal voor de functie wonen in te vullen wordt de bouw van een carport mogelijk.	In de zijdelingse bouwvrije strook van het perceel is de inplanting van een carport tegenaan de woning toegestaan mits ingeplant op min. 2m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet verder reikt dan de achtergevel. Er kan enkel aan één zijde van het hoofdgebouw een carport worden voorzien in de zijtuin zone respectievelijk aan de linkerzijde bij lot 1 ten opzichte van de straat gezien en waarbij de carport geplaatst wordt tot tegen de zijperceelsgrens.

3.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de ruimtelijke impact te beperken wordt de hoogte beperkt.	Maximale hoogte van 3.00m. De maximale oppervlakte bedraagt 21m ²

3.3. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het open karakter te bewaren dient de carport van het open type te zijn	Plat dak. Langs 3 zijden open.

4 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan buiten de strikt noodzakelijk in kader van de realisatie van de bovengrondse infiltratievoorzieningen ed.

4.2. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelgrenzen om voldoende privacy te garanderen	De plaatsing van erfscheidingen is toegelaten op alle perceelgrenzen. In zij- en achtertuin mag de hoogte ervan maximum 2.00m bedragen. In voortuinen mag de hoogte maximum 1.00m bedragen. Enkel afsluitingen in draad, hout of levende hagen is toegelaten.

4.3. Terreinaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting	<p>Enkel noodzakelijke toegangen en opritten kunnen worden verhard in de voortuinzone.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Het hemelwater mag in geen enkel geval afvloeien op het openbaar domein.</p>

4.4. Diversen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting	<p>In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans, enz. verboden.</p> <p>Het plaatsen van masten en pylonen is verboden.</p> <p>Het plaatsen van regenputten en wadi zijn verplicht.</p> <p>De voorziening van de wadi dient in overeenstemming te zijn met de geldende hemelwaterverordening. Ook de individuele voorbehandeling van het huishoudelijk afvalwater door middel van een septische put is verplicht. De regenwaterputten, wadi, septische tank etc. mogen zich niet in de voortuin bevinden.</p>

4.5. Verharding

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
/	<p>Het aandeel (terras)verharding in de tuin moet beperkt blijven tot 30 m².</p>

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142081

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_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	S5HRyh5lGy7lX/Vjo26hhA==
VA_VP_N_ONTWERP.pdf	MVNz1cCfc8f6qiM/SsVwdg==