



2025_CBS_03672 OMV_2024165495 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor wonen, studenten- en gemeenschapsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het 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?

Fonds Hemptinne, ad studiosos estraneos hospitio accipiendos VZW met als contactadres Kortrijksesteenweg 534, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024165495) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor wonen, studenten- en gemeenschapsvoorzieningen
- Adres: Kortrijksesteenweg 490-536, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 676/2 Y, 676/2 H3, 676/2 M3, 676/2 E3, 676/2 F3, 676/2 L3, 676/2 P3, 676/2 N3 en 682S4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite situeert zich langs de Kortrijksesteenweg en omvat 9 verschillende gebouwen in de stationsbuurt, ten zuiden van het Sint-Pietersstation, en grenst aan het beschermd stadsgezicht van het Miljoenenkwartier, maar maakt er geen deel van uit. De nabije omgeving kenmerkt zich door rijwoningen, meergezinswoningen en een telecom gebouw. Aan de overzijde van de straat ligt het Paul de Smet de Naeyerpark.

De projectsite bestaat uit 9 percelen. Deze zijn allen in eigendom van het Fonds Hemptinne vzw, waarbij de dagdagelijkse uitbating gebeurt door OBSG vzw (Ontmoeting Buitenlandse Studenten Gent). Op vandaag is de site in zijn totaliteit in gebruik genomen voor de sociale werking van de OBSG vzw, voornamelijk in functie van de huisvesting van buitenlandse masterstudenten en doctorandi. Een deel van deze studenten brengt ook een partner of gezin mee.

Recent werd een omgevingsvergunning voor de volledige projectsite met volgend programma afgeleverd (zie OMV_2023087456):

- het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 appartementen;
- het bouwen van een studentenvoorziening bestaande uit 52 studentenkamers;
- het bouwen van een gemeenschapsvoorzieningen met 15 studio's;
- de renovatie van een bestaande dubbelwoning waarvan de linkerhelft van het gebouw een eengezinswoning wordt en de rechterhelft wordt omgevormd tot een meergezinswoning met 3 studio's;
- de verbouwing van de polyvalente zaal met kapel;
- de omgevingsaanleg.

Het doel van de voorliggende aanvraag is het vergunde programma vertalen naar een verkavelingsvergunning. Het vergunde volume en programma blijft behouden.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 30/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 appartementen, 1 studentenvoorziening bestaande uit 52 studentenkamers, gemeenschapsvoorzieningen met 15 studio's, de renovatie van een bestaande dubbelwoning naar 3 studio's en de verbouwing van club van eyck na het slopen van gebouwen nr. 494 t/m 536 + de exploitatie van warmtepompen en koelinstallaties. (OMV_2023087456)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 februari 2025 onder ref: 052200-006/MLE/2025.

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 18 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00160.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN - WATERBELEID

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 30 januari 2025.

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 februari 2025 onder ref: VK-25-125

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor wonen, studenten- en gemeenschapsvoorzieningen. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. De 6 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Het lot 6 via de voorziene zone met recht van doorgang. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref: 5000091173.

Voor het project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit;
- Oprichting van een distributiecabine;
- Eventuele oprichting van een klantcabine (definitieve vermogens te ontvangen)

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

WYRE (TELENET)

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 29 januari 2025 onder ref: 25179005.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

PROXIMUS

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 29 januari 2025. Op 4 april 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen.. 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 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.

De te verbouwen woningen en de nieuwe panden moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

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

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 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 5 februari 2025 tot en met 6 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het verkavelen van verschillende terreinen langs de Kortrijksesteenweg. Voor het slopen en verbouwen van de woningen op deze percelen en het bouwen van nieuwe gebouwen werd recent een omgevingsvergunning afgeleverd. De verkaveling is een directe vertaling van de afgeleverde omgevingsvergunning.

De verschillende programma onderdelen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van onderstaande motivatie.

Grootschalige studentenhuisvesting

Een collectieve verblijfaccommodatie voor studenten op deze locatie kan worden verantwoord door de ligging van het perceel in de nabijheid van voldoende onderwijsinstellingen. De diverse studentenvoorzieningen kunnen vanaf deze site op een vlotte manier met de fiets of met het openbaar vervoer worden bereikt. Dit studentenhuisvestingsproject zal mee een antwoord bieden aan de grote vraag naar studentenhuisvesting die eigen is aan een stad met vele hogere onderwijsinstellingen waardoor indirect de druk tot het opdelen van kleinere panden (geschikt voor permanente bewoning o.a. voor gezinnen) wordt beperkt. Het voorliggende project zet specifiek in op buitenlandse studenten in Gent.

De indeling van het project, met een mix aan studentenkamers en voldoende gemeenschappelijke voorzieningen, zal voldoen aan het Algemeen Bouwreglement.

Meergezinswoning

Gezien de ligging is het inrichten van een meergezinswoning op deze locatie principieel aanvaardbaar. De indeling van de appartementen, met een mix aan groottes en kwalitatieve ruimtes, zal voldoen aan het Algemeen Bouwreglement.

Begeleid zelfstandig wonen

Binnen het project wordt een 'zorg'-gebouw opgericht ten behoeve van begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een beperking. Op deze manier wordt een verweving van verschillende woonvormen aangeboden op de site. Een dergelijke woonvorm is inpasbaar op deze locatie.

Eengezinswoning

Binnen de projectsite bevinden zich 2 te beschermen eengezinswoningen (TBE). Beide woningen worden gesloopt. De compensatie van de woningen moet voldoen aan het Algemeen Bouwreglement.

Polyvalente ruimte

De bestaande polyvalente ruimte met kapel in de achtertuin, genaamd Club Van Eyck, blijft behouden en verbouwd. Een polyvalente ruimte biedt een meerwaarde voor de gebruikers van de site. De verkavelingsvoorschriften geven de ruimte een duidelijke functie als gemeenschapsvoorziening die nauw samen hangt met de bebouwing aan de straatzijde.

volume

Het voorgestelde gabarit van de gebouwen is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De projectsite ligt binnen de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt SR03 – stationsomgeving Gent-Sint-Pieters (Ruimte voor Gent). Om een volumespel mogelijk te maken in nieuwbouwwontwikkelingen kan de stedelijke schaal (4 à 5 bouwlagen) toegepast worden. Met deze bouwhoogte kan een verwevenheid van functies gerealiseerd worden. Daarnaast kan er voldoende lucht en ruimte geboden worden aan het project omwille van de aanwezigheid van het Paul de Smet de Naeyerpark aan de overzijde van de straat. In de dichte omgeving bevinden zich reeds verschillende panden met een gelijkaardige bouwhoogte. Zo bestaat de rechter aanpalende meergezinswoning uit 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5e bouwlaag en bestaat de meergezinswoning met huisnr. 544 – 552J uit 4 bouwlagen met een functionele 5e bouwlaag in de dakverdieping (mansardedak).

De meeste gebouwen binnen de projectsite kunnen tot 5 bouwlagen hoog zijn. Aan de perceelsgrenzen wordt de hoogte afgebouwd om overlast voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De afbouw maakt ook een degelijke inpassing van het gabarit in de gevelrij mogelijk.

De bestaande Club Van Eyck bezit een beperkte hoogte en staat achteraan links in de tuinzone. Het bijgebouw paalt langs de achterste perceelsgrens aan de parking van een kantoorgebouw. Langs de linker perceelsgrens wordt het bouwvolume van het bijgebouw ingeperkt. De impact van de polyvalente ruimte op de onmiddellijke omgeving is beperkt.

Tuinzone

In de tuinzone moeten verhardingen beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang naar de gebouwen, een autostelplaats en een terraszone. De resterende terreinoppervlakte wordt als tuinzone aangelegd. De omvang van de onverharde oppervlakte is voldoende groot zodat deze ruimte als een volwaardige tuin kan dienen in functie van de huisvesting.

Centraal in de achtertuin staat een monumentale taxus. Deze boom mag niet beschadigd worden tijdens of ten gevolge van de werken en is te behouden. Het bouwprogramma kan gerealiseerd worden mét behoud van de boom. Dit toont de afgeleverde omgevingsvergunning voor de bouw van het project aan. Het behoud van de boom wordt als voorwaarde opgenomen.

Mobiliteit

Het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen zal afgestemd worden op de grootte en de inhoud van het project en dit in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van de stad.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen. Voor het uitvoeren van het project werd recent een omgevingsvergunning afgeleverd. De verkaveling is een directe vertaling van de afgeleverde omgevingsvergunning. De aanvraag is in overeenstemming met de 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_2024165495_stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024165495 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 gronden in 6 loten bestemd voor wonen, studenten- en gemeenschapsvoorzieningen aan Fonds Hemptinne, ad studiosos estraneos hospitio accipiendos vzw gelegen te Kortrijksesteenweg 490-536, 9000 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:

Aanwezige boom

De monumentale taxus, centraal in de achtertuin, moet behouden blijven.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 18 maart 2025 met kenmerk AV/411/2025/00160) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 11 februari 2025 met kenmerk 5000091173) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 20 februari 2025 met kenmerk VK-25-125) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg.

Oprit

De aanleg van de oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. 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 gebouwen dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- De bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

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

Huisnummering

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

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

Bouw van het project

Voor de bouw van het project is een omgevingsvergunning afgeleverd (OMV_2023087456). Uiteraard blijft deze omgevingsvergunning met de hieraan gekoppelde voorwaarden gelden.

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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_03672 - OMV_2024165495 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor wonen, studenten- en gemeenschapsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 1

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Hoofdbestemming Lot 1 is bestemd voor wonen. Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woontiteit dient bestemd te worden voor wonen. Nevenbestemming 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 30% van de totale vloeroppervlakte.</i> Fietsenbergingen en openluchtstelplaatsen zijn toegestaan.
Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak. De kroonlijsthoogte is de maximale hoogte. Er mag geen bijkomende afwerkingslaag gecreëerd worden.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 13.50m tot 2.60 meter van de zijperceelsgrens met het gebouw in de Kortrijksesteenweg nr. 538. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 16.50m.
Dakuitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting. Bij het plaatsen van technische installaties dient er rekening gehouden te worden met het zicht vanaf de straat en de tuin.	De dakvorm is vrij. De afwerking laag is maximaal 16.50m hoog. In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes zullen architecturale overgangen de harmonie binnen de verkaveling en de aangrenzende percelen ondersteunen. Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Op platte daken kunnen technische installaties ter ondersteuning van het hoofdgebouw geplaatst worden. De installaties dienen centraal geplaatst te worden.

Materiaalgebruik	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
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.
Aantal bouwlagen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan. Er zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan tot 2.60m van de zijperceelsgrens met het gebouw in de Kortrijkskesteenweg nr. 538.
Terrassen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Terrassen op de verdiepingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - Technische installaties op deze terrassen zijn niet toegestaan - Ter hoogte van de rooilijn is een oversteek t.o.v. de rooilijn toegestaan met een maximum van 60 cm.
Oversteek t.o.v. het grondoppervlak	
Dit heeft geen verdere toelichting. Constructieve elementen zijn gebouwdelen die wezenlijk onderdeel uitmaken van het gebouw (zoals bv. een vensterbank, een balkon, een erker...) Niet-constructieve elementen (gebouwdelen die geen wezenlijk deel uitmaken van het gebouw, maar die erop vastgemaakt worden zoals technische installaties, een uithangbord...) max. 60cm.	Een uitsprong van 60 cm voorbij de rooilijn is toegestaan op een hoogte van minimaal 3m. Constructieve elementen mogen maximaal 20 cm uitspringen. Niet-constructieve elementen mogen maximaal 60 cm uitspringen.

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 1

Toelichtend	verordenend
Achtertuintstrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de achtertuintstrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang en doorgang naar de gebouwen en autostelplaatsen.
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Constructies zijn niet toegestaan.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen t.h.v. de perceelsgrens met lot 2 en 6 zijn niet toegestaan.
Andere voorschriften voor de tuinzone	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Diverse
Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. <p>Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.</p>

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 2

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Hoofdbestemming Lot 2 is bestemd voor wonen en/of gemeenschapsvoorziening. Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woonentiteit en/of gemeenschapsvoorziening dient bestemd te worden voor wonen.</p> <p>Nevenbestemming Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen en/of gemeenschapsvoorziening, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i> <i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p>Fietsenbergingen en openluchtstelplaatsen zijn toegestaan.</p>
Kroonlijsthoogte	
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak. De kroonlijsthoogte is de maximale hoogte. Er mag geen bijkomende afwerkingslaag gecreëerd worden.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 17.50m.</p>
Dakuitvoering	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> <p>Bij het plaatsen van technische installaties dient er rekening gehouden te worden met het zicht vanaf de straat en de tuin.</p>	<p>De dakvorm is vrij. De afwerkingslaag is maximaal 17.50m hoog.</p> <p>In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes zullen architecturale overgangen de harmonie binnen de verkaveling en de aangrenzende percelen ondersteunen. Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Op platte daken kunnen technische installaties ter ondersteuning van het hoofdgebouw geplaatst worden. De installaties dienen centraal geplaatst te worden.</p>

Materiaalgebruik	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
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 bouw kader voor hoofdgebouwen.
Aantal bouwlagen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.
Terrassen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Terrassen op de verdiepingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - Technische installaties op deze terrassen zijn niet toegestaan - Ter hoogte van de rooilijn is een oversteek t.o.v. de rooilijn toegestaan met een maximum van 60 cm.
Oversteek t.o.v. het grondoppervlak	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Een uitsprong van 60 cm voorbij de rooilijn is toegestaan op een hoogte van minimaal 3m. Constructieve elementen mogen maximaal 20 cm uitspringen.
Constructieve elementen zijn gebouwdelen die wezenlijk onderdeel uitmaken van het gebouw (zoals bv. een vensterbank, een balkon, een erker...)	Niet-constructieve elementen mogen maximaal 60 cm uitspringen.
Niet-constructieve elementen (gebouwdelen die geen wezenlijk deel uitmaken van het gebouw, maar die erop vastgemaakt worden zoals technische installaties, een uithangbord...) max. 60cm.	

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 2

Toelichtend	verordenend
Achtertuintrook	
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Constructies zijn niet toegestaan.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen t.h.v. de perceelsgrenzen met lot 1 en 6 zijn niet toegestaan.
Andere voorschriften voor de tuinzone	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> <p>Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het 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.</p>	<p>Diverse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. <p>Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.</p>

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 3

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p>Hoofdbestemming Lot 3 is bestemd voor wonen en/of gemeenschapsvoorziening. Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woonentiteit dient bestemd te worden voor wonen en/of gemeenschapsvoorziening.</p> <p>Nevenbestemming Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen en/of gemeenschapsvoorziening, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i> <i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p>Fietsenbergingen en openluchtstelplaatsen zijn toegestaan.</p>
Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 16.50m.
Nokhoogte	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	De maximale nokhoogte bedraagt 17.50m.

Dakuitvoering	
Dit heeft geen verdere toelichting.	De dakvorm is vrij. In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes zullen architecturale overgangen de harmonie binnen de verkaveling en de aangrenzende percelen ondersteunen. Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Op platte daken kunnen technische installaties ter ondersteuning van het hoofdgebouw geplaatst worden. De installaties dienen centraal geplaatst te worden.
Bij het plaatsen van technische installaties dient er rekening gehouden te worden met het zicht vanaf de straat en de tuin.	
Materiaalgebruik	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
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.
Aantal bouwlagen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.
Terrassen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Terrassen op de verdiepingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - Technische installaties op deze terrassen zijn niet toegestaan

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 3

Toelichtend	verordenend
Achtertuintrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang en doorgang naar de gebouwen. Eventuele verhardingen m.b.t. terrassen dienen voorzien te worden binnen de aangeduid zone op het verkavelingsplan.
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Constructies zijn niet toegestaan.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn toegestaan.
Andere voorschriften voor de tuinzone	
Dit behoeft geen verdere toelichting. Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het 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.	Diverse <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 4 en 5

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Hoofdbestemming Lot 4 en 5 zijn bestemd voor wonen. Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woontiteit dient bestemd te worden voor wonen.</p> <p>Nevenbestemming 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:</p> <p style="margin-left: 40px;"><i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i> <i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.</i></p> <p>Fietsenbergingen en openluchtstelplaatsen zijn toegestaan.</p>
Kroonlijsthoogte	
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 11.00m.</p>
Dakuitvoering	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> <p>Bij het plaatsen van technische installaties dient er rekening gehouden te worden met het zicht vanaf de straat en de tuin.</p>	<p>De dakvorm is vrij.</p> <p>In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes zullen architecturale overgangen de harmonie binnen de verkaveling en de aangrenzende percelen ondersteunen. Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Op platte daken kunnen technische installaties ter ondersteuning van het hoofdgebouw geplaatst worden. De installaties dienen centraal geplaatst te worden.</p>

Materiaalgebruik	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
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.
Aantal bouwlagen	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Er zijn maximaal 3 bouwlagen met de mogelijkheid (maximum) 1 bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.
Terrassen	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Terrassen op de verdiepingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - Technische installaties op deze terrassen zijn niet toegestaan

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 4 en 5

Toelichtend	verordenend
Achtertuintrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang naar het gebouw en lot 6. Eventuele verhardingen m.b.t. terrassen zijn toegestaan.
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Constructies zijn niet toegestaan.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn toegestaan.
Andere voorschriften voor de tuinzone	
Dit behoeft geen verdere toelichting. Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het 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.	Diverse <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 6

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Lot 6 is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van de gemeenschapsvoorzieningen aan de straatzijde. Autonome functies zijn niet toegestaan.
Oppervlakte	
Dit heeft geen verdere toelichting.	De maximale bebouwbare oppervlakte is gelijk aan de huidige bebouwde oppervlakte, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bijkomende bebouwing is niet toegestaan.
Nokhoogte	
Dit heeft geen verdere toelichting.	De huidige maximale nokhoogte bedraagt 5.50m. Bij volledige sloop en heropbouw is de maximale hoogte 3.50m.
Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.	De huidige maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3.20m. Bij volledige sloop en heropbouw is de maximale hoogte 3.50m.
Dakuitvoering	
Dit heeft geen verdere toelichting.	De dakvorm is vrij.
Materiaalgebruik	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.

Inplanting	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Indien het bestaande gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen volledig gesloopt en herbouwd wordt, dient dit binnen de huidige contour, aangeduid op het verkavelingsplan, terug opgericht te worden, maar op minstens 1m van de perceelgrenzen of tegen de perceelgrens indien een bestaande scheidingsmuur aanwezig is en de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt..
Aantal bouwlagen	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Er is maximaal 1 bouwlaag toegestaan.

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 6

Toelichtend	verordenend
Tuinstrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de tuinstrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang en doorgang naar de gebouwen, aangrenzende loten, autostelplaatsen en eventuele terraszone bij het hoofgebouw. Op lot 6 wordt een pad voorzien die doorgang verleent ten behoeve van loten 1, 2 en 4.
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Constructies zijn niet toegestaan.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen t.h.v. de perceelsgrens met lot 1 en 2 zijn niet toegestaan.
Andere voorschriften voor de tuinzone	
Dit behoeft geen verdere toelichting. Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het 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.	Diverse <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024165495

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_VP_N_2019-1887-3.pdf	hc96KdepfLE6XIMN7Qo03w==
VA_VP_B_2019-1887-3.pdf	n7/hwUTAE1KB0G2qjI30Q==
VA_L_2019-1887-3.pdf	RGPN3mlJAwudHHa80pB4HQ==