



---

**2025\_CBS\_06710 OMV\_2024160694 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 - met openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.  
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**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 geeft voorwaardelijk gunstig advies en adviseert lasten op te leggen.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2024160694) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2024.  
De aanvraag werd op 10 april 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 4 juni 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4
- Adres: Rechtstraat 10, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie B nr. 223E

Op 10 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 10 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 juni 2025.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 10 april 2025 in eerste aanleg.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

### **1. BESCHRIJVING AANGEPAST VOORSTEL**

Er wordt een aangepast verkavelingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften samen ingediend.

Volgende wijzigingen worden voorzien:

- \* de bouwzone wordt beperkt tot 15 m bouwdiepte
- \* de voorbouwlijn van de loten binnen de verkaveling worden op elkaar afgestemd

Verder worden volgende argumenten beschreven in het beroepschrift:

- \* Het gebruik van de stal wordt verduidelijkt. De stal zal gebruikt worden voor het houden van schapen. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemmingszone nl. agrarisch gebied;
- \* Er wordt beargumenteerd dat een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m gangbaar is, ook in woongebied met landelijk karakter. Er wordt verwezen naar enkele nieuwbouwwoningen in de straat.

## **2. BEHANDELING AANGEPAST VOORSTEL**

De nieuwe projectinhoudversie komt grotendeels tegemoet aan de weigeringsargumenten.

- \* De bouwzone voor het lot 1 (open bebouwing) wordt beperkt, de max. gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15 m ipv 20 m. Op de verdieping wordt een bouwdiepte van 12 m toegestaan. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing toch ietwat compacter zal zijn en minder ruimteverslindend. Zo resteert meer onbebouwde en onverharde ruimte.

- \* Oorspronkelijk voorzag de verkaveling een verspringende voorbouwlijn. Hierdoor sluit de voortuinstrook van dit perceel niet aan op die van de andere loten, wat leidt tot een te grote visuele en ruimtelijke impact op de omgeving. In het nieuwe voorstel wordt dit gecorrigeerd: de voorbouwlijn van alle loten ligt op een uniforme afstand van 7,5 meter ten opzichte van de rooilijn. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing in één lijn komt te staan, waardoor de onderlinge impact van de bebouwing aanzienlijk wordt beperkt.

Volgende verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

- \* Voortuinstrook: *verharding*

De zin 'opritten naar garages en carports zijn toegelaten' wordt geschrapt en aangepast naar 'een oprit naar een inpandige garage is toegelaten'. Dit aangezien er geen vrijstaande garages, carports of in het algemeen bijgebouwen worden toegestaan. Tuinbergingen moeten geïntegreerd worden binnen de woning. Dit om de tuinzone te vrijwaren van overdekte constructies. Overdekte constructies in de tuinzone zijn in een dergelijke context niet wenselijk omwille van het achterliggend openruimtegebied.

- \* Gebouwen: *aantal bouwlagen*

De zin 'de gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan' wordt aangevuld met 'en minstens één bouwlaag en een functionele dakverdieping.' Er moeten zich ook functies (bv. slaapkamer, badkamer,...) op de verdieping bevinden'.

Verder wenst men de bouwvrije zijdelingse strook van 3 m aan te houden thv de loten voor de halfopen bebouwing. Aangezien de stal achterliggend behouden blijft, is er weinig doorzicht naar het agrarisch gebied. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met een 3 m brede bouwvrije zijdelingse strook ipv 4 m.

Tot slot wordt er duidelijkheid geschept rond het gebruik van de stal. Het houden van schapen is een activiteit die zich inpast in de ruimtelijke context.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' omgezet wordt naar een 'gunstig advies met voorwaarden.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

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

- OMV\_2024160694\_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 van MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv, gelegen te Rechtstraat 10, 9042 Gent.

#### **Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden op te nemen:**

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

\* Voortuinstrook: *verharding*

De zin 'opritten naar garages en carports zijn toegelaten' wordt geschrapt en aangepast naar 'een oprit naar een inpandige garage is toegelaten'.

\* Gebouwen: *aantal bouwlagen*

De zin 'de gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan' wordt aangevuld met 'en minstens één bouwlaag en een functionele dakverdieping.'

Externe adviezen:

\* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 27/01/2025 met ref. VK-22-864 – 2de advies) moeten strikt worden nageleefd.

\* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 21/01/2025 met ref. 5000089063) moeten strikt worden nageleefd.

\* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 10/01/2025) moeten strikt worden nageleefd.

\* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 08/01/2025 met ref. 25100106) moeten strikt worden nageleefd.

#### Bomen en hagen:

- Er worden minstens 3 nieuwe hoogstammige fruitbomen (met minimumstamomtrek HS12/14) aangeplant in de voortuinstrook (dus in alle bouwloten één boom) en dit ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens van de zijdelingse burenen.
- De achterste perceelsgrens (grenzend aan agrarisch gebied) wordt uitgevoerd middels een inheemse haag (dus hier is een draadafsluiting zonder begroeiing niet toegestaan).

#### Riolering en openbaar domein:

##### Algemene opmerkingen:

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) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

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

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

#### **Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:**

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

#### **Artikel 3:**

##### **Verzoekt de deputatie om volgende lasten op te leggen:**

##### Last 1 – openbare weg en riolering

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

*Indien van toepassing:*

Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een toplaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

**Groot wegherstel (sleuf in beton, meerdere sleuven in asfalt met toplaagvernieuwing):** Enkel mogelijk met eigen aannemer met technisch dossier

Beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

### **TECHNISCH DOSSIER**

**De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.**

**Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.**

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

**Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:**

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand
- peilenplan
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan Farys voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

**Je mag de werken pas starten nadat**

**1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en**

**2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.**

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande werken na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

### **AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST**

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys).

### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- as-built plan
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- werfverslagen
- bestek

\*Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

### OPLEVERING

De afgewerkte weg en huisaansluitingen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent.

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Informatie Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/onze-diensten-en-platformen/basiskaart-vlaanderen-grb/actualisatie-via-as-builtplannen>

### LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit

- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven. Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over. Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

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

#### **Artikel 4:**

##### **WAARBORGEN:**

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

##### **Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

##### *Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

##### *Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_2024160694**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

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

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

**De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.**

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg)(@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

*“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”*

#### **Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen**

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

**Deze lasten en waarborg vervangen de lasten en waarborg bij de verkaveling OMV\_2022103846.**

#### **Artikel 5:**

**Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te nemen:**

##### 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.

2025\_CBS\_06710 - OMV\_2024160694 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 - met openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - voorwaardelijk gunstig advies

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Loten 1 (open bebouwing)

Gebouwen

| Bestaand voorschrift  | Toelichting  | Nieuw voorschrift  |
|---|--|--|
| Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, behoudens andere aanduidingen op het plan.  | De maximale bouwdieptes vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.                  | <b>Oppervlakte</b><br><br>Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.  |
| De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.40m bij twee bouwlagen en uitvoering met plat dak.<br>Indien met twee bouwlagen en hellend dak gewerkt wordt bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.20m.   | De maximale bematingen van de kroonlijst vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen. | <b>Kroonlijsthoogte</b><br><br>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.40m bij twee bouwlagen en uitvoering met plat dak.<br>Indien met twee bouwlagen en hellend dak gewerkt wordt bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.20m.   |
| Volgende daktypes zijn toegelaten: een hellend dak of een plat dak.<br>De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°.<br>De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen.<br>Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten.<br>Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten.  | Zowel een hellend als een plat dak zijn toegelaten.  | <b>Dakuitvoering</b><br><br>Volgende daktypes zijn toegelaten: een hellend dak of een plat dak.<br>De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°.<br>De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen.<br>Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten.<br>Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten. |
| Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden.<br>Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk.<br>Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.<br>De materialen moeten eveneens in harmonie zijn met deze van de eerstbouwende binnen een bouwblok. | Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.                                | <b>Materiaalgebruik</b><br><br>Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden.<br>Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.                                     |

|   |  |   |
|---|--|---|
| De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij.<br>De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 5m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast. De woning wordt aan één zijde ingeplant op de perceelsgrens. De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan. | De zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de onmiddellijke omgeving. De breedte van de voortuinstrook is bepaald door de ruime perceelsdiepte enerzijds en anderzijds op basis van de reeds aanwezige bebouwing te huisnr. 8 en 12A. | <b>Inplanting</b><br>De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij.<br>De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 7,5m, behoudens andere aanduidingen op het plan.<br>De voorbouwlijn ligt vast.<br>De zijdelingse stroken met bouwverbod bedraagt minimaal 4m, behoudens andere aanduidingen op het plan. |
| De gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht is eveneens mogelijk.  | Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.  | <b>Aantal bouwlagen</b> en minstens uit één bouwlaag en een functionele dakverdieping<br>De gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht is eveneens mogelijk.   |
| Een deel van de woning (max. 25% van de vloeroppervlakte) kan gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep, diensten of handelsactiviteit.   | Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.  | <b>Andere voorschriften</b><br>Een deel van de woning (max. 25% van de vloeroppervlakte) kan gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep, diensten of handelsactiviteit.  |

### Voortuinstrook

|  |   |  |
|--|---|--|
| Opritten naar de garages en carports zijn toegelaten.<br>Een oprit heeft een maximale breedte van 3m.<br>Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Het pad tot de voordeur heeft een max. breedte van 1,5m. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht worden. Toegangspaden dienen aangesloten te worden op de opritverharding, er worden geen aparte paden/verhardingen voorzien op het openbare domein indien er een oprit voorzien wordt. | Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen. | <b>Verharding</b><br>Een oprit naar een inpandige garage is toegelaten.<br><del>Opritten naar de garages en carports zijn toegelaten.</del><br>Een oprit heeft een maximale breedte van 3m.<br>Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Het pad tot de voordeur heeft een max. breedte van 1,5m. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht worden. Toegangspaden dienen aangesloten te worden op de opritverharding, er worden geen aparte paden/verhardingen voorzien op het openbare domein indien er een oprit voorzien wordt. |
| De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras.  | De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden.   | <b>Groenaanleg</b><br>De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras.  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn. |   | Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn. |
| Er worden geen constructies toegelaten.                                | Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden. | <b>Constructies</b><br>Er worden geen constructies toegelaten.         |

### Zijdelingse strook

|  |  |  |
|--|--|--|
| Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen.<br>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.<br>De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone.<br>Het aanleggen van een zwembad/vijver is toegelaten op min. 1m van de kavelgrenzen. Een zwembad/vijver wordt aanzien als verharding (niet-overdekte constructie). | Functionele verhardingen zijn toegelaten. Omwille van maximale hemelwaterinfiltratie moet de verharding waterdoorlatend zijn of moeten er voldoende ruime onverharde zones zijn naast de verharding.<br>Gelet de ruime perceelsoppervlakte wordt een max. verhardingsgraad opgelegd van 10%. | <b>Verharding</b><br>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen.<br>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.<br>De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 10% van de tuinzone. Het aanleggen van een zwembad/vijver is toegelaten op min. 1m van de kavelgrenzen. Een zwembad/vijver wordt aanzien als verharding (niet-overdekte constructie). |
| Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.  | De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.  | <b>Groenaanleg</b><br>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.  |
| Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Er worden geen bijgebouwen in de tuinzone toegestaan.   | Garages/carports in de zij- en achtertuin worden niet toegelaten. Tuingebouwen moeten in het hoofdvolume geïntegreerd worden.  | <b>Constructies</b><br>Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Er worden geen bijgebouwen in de tuinzone toegestaan.  |

## Achtertuintstrook

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.</p> <p>De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone.</p> <p>Het aanleggen van een zwembad/vijver is toegelaten op min. 1m van de kavelgrenzen. Een zwembad/vijver wordt aanzien als verharding (niet-overdekte constructie).</p> | <p>Functionele verhardingen zijn toegelaten. Omwille van maximale hemelwaterinfiltratie moet de verharding waterdoorlatend zijn of moeten er voldoende ruime onverharde zones zijn naast de verharding.</p> <p>Gelet de ruime perceelsoppervlakte wordt een max. verhardingsgraad opgelegd van 10%.</p> | <p><b>Verharding</b></p> <p>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.</p> <p>De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 10% van de tuinzone. Het aanleggen van een zwembad/vijver is toegelaten op min. 1m van de kavelgrenzen. Een zwembad/vijver wordt aanzien als verharding (niet-overdekte constructie).</p> |
| <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p>  | <p>De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.</p>  | <p><b>Groenaanleg</b></p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p>  |
| <p>Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Er worden geen bijgebouwen in de tuinzone toegestaan.</p>   | <p>Garages/carports in de zij- en achtertuin worden niet toegelaten. Tuingebouwen moeten in het hoofdvolume geïntegreerd worden.</p>  | <p><b>Constructies</b></p> <p>Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Er worden geen bijgebouwen in de tuinzone toegestaan.</p>  |

## Afsluitingen op de perceelsgrens

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag of een draadafsluiting (al dan niet begroeid met klimplanten). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten wordt als een levende haag beschouwd.</p> | <p>Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk.</p>    | <p><b>Materiaal</b></p> <p>Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag of een draadafsluiting (al dan niet begroeid met klimplanten). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten wordt als een levende haag beschouwd.</p> |
| <p>De maximale hoogte bedraagt 2m en 1m in de voortuin. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een draadafsluiting op eigen terrein</p>  | <p>Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.</p> | <p><b>Uitvoering</b></p> <p>De maximale hoogte bedraagt 2m en 1m in de voortuin. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een draadafsluiting op eigen terrein geplaatst en een</p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| geplaatst en een levende haag op minstens 0,50m van de perceelsgrens. |  | levende haag op minstens 0,50m van de perceelsgrens. |
|---|--|--|

### Loten 3-4 (halfopen bebouwing)

#### Gebouwen

| Bestaand voorschrift  | Toelichting  | Nieuw voorschrift   |
|---|--|---|
|   |  | Oppervlakte   |
|   |  | Kroonlijsthoogte  |
|   |  | Dakuitvoering   |
|   |  | Materiaalgebruik  |
| De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij.<br>De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 5m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast. De woning wordt aan één zijde ingeplant op de perceelsgrens. De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan. | Lot 2 = lot 3 (op plan)<br>Lot 3 = lot 4 (op plan)<br><br>De zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de onmiddellijke omgeving. De breedte van de voortuinstrook is bepaald door de ruime perceelsdiepte enerzijds en anderzijds op basis van de reeds aanwezige bebouwing te huisnr. 8 en 12A. | <b>Inplanting</b><br><br>Lot 2 = lot 3 (op plan)<br>Lot 3 = lot 4 (op plan)<br><br>De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij.<br>De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 7,5m, behoudens andere aanduidingen op het plan.<br>De voorbouwlijn ligt vast.<br>De zijdelingse stroken met bouwverbod bedraagt minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan. |
|   |  | Aantal bouwlagen  |
|   |  | Andere voorschriften  |

#### Voortuinstrook

|  |  |             |
|--|--|-------------|
|  |  | Verharding  |
|  |  | Groenaanleg |

|  |  |              |
|--|--|--------------|
|  |  |              |
|  |  | Constructies |

#### Zijdelingse strook

|  |  |              |
|--|--|--------------|
|  |  | Verharding   |
|  |  | Groenaanleg  |
|  |  | Constructies |

#### Achtertuintrook

|  |  |              |
|--|--|--------------|
|  |  | Verharding   |
|  |  | Groenaanleg  |
|  |  | Constructies |

#### Afsluitingen op de perceelsgrens

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  |  | Materiaal  |
|  |  | Uitvoering |