



---

**2026\_CBS\_03742 OMV\_2025115853 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor openbaar groen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Papinestraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Anthony De Scheerder met als contactadres Pretstraat 28, 9070 Destelbergen, Bob Vandenbogaerde - Valérie De Scheerder met als contactadres Mariakerkegeest 12, 9000 gent en Pascal De Scheerder met als contactadres Bevrijdingslaan 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025115853) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor openbaar groen
- Adres: Bevrijdingslaan 22-24, Papinestraat 4-10, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 499W3 en 499X3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 april 2026:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### De omgeving en de plaats:

De voorliggende aanvraag betreft twee percelen die gelegen zijn in de wijk Brugse Poort-Rooigem. Op het voorste perceel bevindt zich een eengezinswoning met huisnummer 22 en een handelsfunctie, zijnde een voormalige apotheek, met huisnummer 24. Het gebouw telt drie bouwlagen en is afgewerkt met een combinatie van een hellend dak en een plat dak. De eengezinswoning heeft een totale netto-vloeroppervlakte van ongeveer 573 m<sup>2</sup>. Op dit perceel is daarnaast ook een vrijstaande garage aanwezig. Het achterliggende perceel is gelegen tussen de Papinestraat en het park 'Luizengevecht' en vormt zo een verbinding tussen de straat en het groengebied.

#### Historiek:

Voor deze locatie werd in mei 2025 reeds een omgevingsaanvraag afgeleverd voor de bouw van hetzelfde bouwvolume en project. Omwille van administratieve redenen, met name de mogelijke verkoop op plan, wordt nu een identieke aanvraag opnieuw ingediend, ditmaal in de vorm van een verkavelingsvergunning.

#### Het project:

Voorliggende aanvraag wenst de bovengenoemde 2 percelen te verkavelen naar 6 verschillende loten:

- Loten 1 t.e.m. 4: grondgebonden woningen voorzien van een voortuinstrook en tuinstrook;
- Lot 5: wonen met mogelijkheid tot verweven functies op gelijkvloers en tuinstrook;
- Lot 6: Parkzone – openbaar domein.

#### Dit met onderstaande verkavelingsvoorschriften:

##### Loten 1 t.e.m. 4

##### *Bestemming hoofdgebouw;*

- Eengezinswoningen in gesloten bebouwingvorm
- Nevenbestemmingen niet toegestaan

##### *Hoofdgebouw;*

- Loten 1 en 3: max 3 bouwlagen met plat dak (zoals weergegeven op verkavelingsplan), nokhoogte plat dak (3 BL) max 10,50m boven vloerpas, nokhoogte max 3,75 m (1 BL).
- Loten 2 en 4: max 2 bouwlagen met plat of lessenaarsdak (zoals weergegeven op verkavelingsplan), nokhoogte plat dak max 7m boven vloerpas, nokhoogte hellend dak max 8,50m, nokhoogte max 3,75 m (1 BL).
- Maximum bebouwingszone zoals aangeduid op verkavelingsplan.

##### *Voortuinstrook;*

- Enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan.

- Hoofdzakelijk groen karakter.
- Enkel beperkte constructies toegestaan (brievenbus, tuinornament en fietsmeubel), beperkt tot max. 1,60 m en max. 6 m<sup>2</sup>.
- Afsluitingen rooilijn: open afsluiting max. hoogte 2,75m. Hekwerk moet minstens 50% open zijn.
- Afsluitingen kavelgrenzen: max. 1,80m hoog.

*Tuinstrook;*

- Terrasverharding max 6 m<sup>2</sup>, aansluitend op achterzijde woning.
- Er is een bijgebouw met max 4 m<sup>2</sup>/lot toelaatbaar, deze zones staan ingetekend op het verkavelingsplan. Deze hebben een max. nokhoogte van 2,75m.
- Afsluitingen kavelgrenzen: max. 2m hoog.

Lot 5

*Bestemming hoofdgebouw;*

- Wonen
- Kantoren en/of diensten op het gelijkvloers

*Gebouw;*

- Max 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak of afgewerkt met een 4<sup>e</sup> teruggetrokken volume (45° regel).
- Max. dakrandhoogte met plat dak is 13m, max. nokhoogte met hellend dak is 14m.
- Maximum bebouwingszone gelijkvloers zoals aangeduid op verkavelingsplan. Maximum bouwdiepte verdiepingen is 15m.
- Gelijkvloerse aanbouwvolume heeft een maximale hoogte van 4m.
- Overgangsbepaling: de bestaande vergunde bebouwing kan steeds behouden en verbouwd worden, binnen het bestaande bouwvolume.

*Tuinstrook;*

- Terrasverharding max 10 m<sup>2</sup>.
- Er is een bijgebouw met max 8 m<sup>2</sup> toelaatbaar, met een max. nokhoogte van 2,75m.
- Afsluitingen rooilijn: max. 2,75m hoog.
- Afsluitingen kavelgrenzen: max. 2m hoog.

Lot 6

Lot 6 dient te worden afgestaan aan het openbaar domein en dient ook in deze zin te worden ingericht.

Om dit mogelijk te maken worden ook volgende **stedenbouwkundige handelingen** aangevraagd:

**Het rooien van 17 hoogstammige bomen**

Op de site worden in totaal 17 bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm gerood. Deze bomen bevinden zich binnen zones die bestemd zijn voor nieuwe bebouwing. Door het rooien van de bomen wordt het perceel vrijgemaakt en bouwrijp gemaakt met het oog op de geplande ontwikkeling.

**Het slopen van een vrijstaande garage**

De vrijstaande garage die zich achteraan op de site bevindt, wordt integraal gesloopt. De garage heeft een oppervlakte van ongeveer 60 m<sup>2</sup>. Voor deze sloopwerken moeten geen scheimuren worden aangepast.

**Het slopen van het aanbouwwolume, horende bij de apotheek**

Het aanbouwwolume dat hoort bij de apotheek wordt gesloopt tot op ongeveer 25 m achter de rooilijn. Op die manier wordt het bouwvolume verwijderd dat zich bevindt binnen de zone van lot 4. De bestaande scheimuren met de aanpalende percelen blijven hierbij ongewijzigd. Omdat de sloopwerken zich beperken tot de zonering van lot 4, blijft er nog bebouwing aanwezig in de tuinzone van lot 5.

**Het slopen van de bestaande parkmuur/ommuring**

De ommuring van de bestaande tuinzone, die grenst aan de Papinestraat en aan het bestaande park, wordt integraal gesloopt. Deze muur bevindt zich zowel op de rooilijn als op de perceelsgrenzen en heeft een hoogte van 3,20 m.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

**Omgevingsvergunningen**

- Op 15/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het bouwen van 4 eengezinswoningen (OMV\_2024132898).

**Stedenbouwkundige vergunningen**

- Op 26/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis met apotheek. (Litt. B-5-62)
- Op 25/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW B-27-62)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **1/ FARYS**

Advies van **Farys** afgeleverd op 23 februari 2026 onder ref. VK-26-114: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

### Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor openbaar groen.

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 loten 1 t.e.m. 5 kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

### Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN ONTWIKKELING MET TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

### ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in

\* centraal gebied.

### RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).

Volgende is van toepassing:

\* aansluiting op bestaande riolering in de straat

\* opmerking: in de Papinnestraat is de riolering onvoldoende ver gelegen om de nieuwe woningen te kunnen aansluiten. Bijgevolg zal uitbreiding van de riolering noodzakelijk zijn

\* bevrijdingslaan: de bestaande aansluiting in de bevrijdingslaan dient herbruikt te worden

### SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

(...)

### PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft een verkaveling voor 6 loten, waarvan 4 loten voor grondgebonden woningen, 1 lot af te staan voor openbaar groen/park en 1 lot voor bebouwing langs straatzijde hoek Papinnestraat/Bevrijdingslaan.

De verkaveling voor het opdelen van de site ligt qua mogelijkheden in de lijn met eerdere vergund project OMV\_2024132898 op de hoek van de bevrijdingslaan en de Papinnestraat.

*Bijgevolg blijven dezelfde voorwaarden van deze vergunningsaanvraag van toepassing.*

*De aanvraag betreft ook de sloop van bestaande aanbouwen van bestaande pand ifv voorziene opdeling volgens de voorzien opdeling volgende verkaveling. Ook de vrijstaande garages worden opgenomen op het plan van sloop.*

*Bijkomende wordt een lot voor openbaar groen afgestaan. Zoals bij de verleende vergunningsaanvraag dient in deze toekomstige openbare groenzone een openbare infiltratievoorziening te worden voorzien cfr de verleende vergunning van de bouwaanvragen.*

*Noot: Deze noodzakelijk infiltratievoorziening ontbreekt op de plannen.*

*Noot: Alhoewel in de motivatienota verwezen wordt naar infiltratievoorzieningen geïntegreerd in het park, wordt dit niet vermeld in de huidige verkavelingsaanvraag.*

*Conform de "richtlijnen ontwikkelingen" van Farys dienen deze gegevens duidelijk op de plannen te worden aangeduid, dit zowel als op het grondplan als op een rioleringsplan welke momenteel ontbreekt in dossier.*

*De aanvrager verwijst continu in zijn aanvraag naar de verleend vergunning OMV 2024132898, maar houdt geen rekening met de opmerkingen van Farys in deze aanvraag. Ook wordt geen rekening gehouden met de pre-adviezen die verleend zijn in kader van de voorbesprekingen van de bouwaanvragen.*

*In de nota wordt vermeld "Er kan integraal verwezen worden naar de intenties en de plannen, zoals goedgekeurd in OMV\_2024132898. Dit dossier vormt enkel een administratieve vertaling als verkavelingsdossier voor de voorafgaandelijke afsplitsing", ontbreken de nodig plannen en opmaak van een hydraulische nota die noodzakelijk zijn bij een verkavelingsaanvraag.*

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

*Plan met wegenisontwerp:*

*Aangezien aanpassingen noodzakelijk zijn bestaande weg Papinnestraat dient een plan toegevoegd te worden met de aanduiding van de noodzakelijk werken*

*Rioleringsplan:*

*Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan:*

- maaiveldpeil
- BOK-peil
- afmeting leiding
- helling in mm/m
- stromingszin

*Zoals gemeld in vorige vergunningsaanvraag is de aanvrager verplicht de ontbrekende riolering in de straat aan te leggen zodat alle woningen aansluitbaar zijn.*

*Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:*

- maaiveldpeilen

- bodempeil
- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

*De openbare infiltratievoorziening cfr de bouwaanvraag OMV\_2024132898 ontbreekt op de toegevoegde plannen.*

*De overloop van deze nieuwe openbare wadi dient te worden aangesloten op de bestaande openbare wadi in het park. Dit dient oppervlakkig te worden voorzien om de bestaande planten in het park te kunnen behouden.*

*Dwarsprofielen/Lengteprofielen:*

*Er werden geen dwarsprofielen van de wadi toegevoegd.*

*Er werden geen dwarsprofielen van de te herstellen wegenis toegevoegd aan dossier.*

*Woning bevrijdingslaan: aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*

*Ter hoogte van de voorgevel dient zowel een huisaansluitputje voor DWA als voor RWA te worden voorzien in het voetpad.*

*Besluit advies riolering*

*Het dossier wordt als volgt geadviseerd "GUNSTIG MET VOORWAARDEN"*

*De aanvrager verwijst steeds naar de verleende vergunning OMV\_2024132898 waarbij huidige aanvraag een administratieve vertaling is als verkavelingsdossier voor de voorafgaandelijke afsplitsing. Daarnaast vermeld men ook dat er wordt rekening gehouden dat de verkaveling ook een kader vormt voor wenselijke ontwikkelingen indien voornoemde omgevingsvergunning toch niet zou worden uitgevoerd. Net om deze reden blijven de voorwaarden van OMV\_2024132898 van toepassing.*

*Volgende voorwaarden zijn van toepassing:*

*\* Om de nieuwe woningen met voorgevel in de Papinestraat te kunnen aansluiten op de openbare riolering is een uitbreiding van het bestaand stelsel noodzakelijk. Hiertoe dient dus een rioleringsplan te worden toegevoegd aan dossier met aanduiding van deze riolering en aansluitingen. Het is de aanvrager die hiervoor moet instaan.*

*\* Conform de richtlijnen en voorbesprekingen dient een openbare infiltratievoorziening te worden voorzien. Dit dient te worden opgenomen cfr de bouwaanvragen. Dit ontbreekt in huidige aanvraag.*

*\* De opmaak van een hydraulische nota ontbreekt in dossier. De dimensionering van de openbare infiltratievoorziening ontbreekt in de aanvraag.*

*Bijkomend na de vergunningsaanvraag geldt:*

*\* Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

*\* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*

*\* Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

*\* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen;*

*\* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...);*

*\* werfverslagen/ proefverslagen;*

*\* camera-inspectie (verslag + bewegende beelden).*

*Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*

*\* As-builtonplannen*

*\* PV van voorlopige oplevering*

*\* Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering*

*\* infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

## **2/ PROXIMUS**

Advies van **Proximus** afgeleverd op 30 januari 2026: **gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.*

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

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

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

*Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak).*

## **3/ OMGEVINGSLOKET WYRE**

Advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 25173491:

**voorwaardelijk gunstig.**

*Advies Wyre gemengde verkaveling: Netuitbreiding nodig*

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

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

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

*De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:  
Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89.81.10 - cbs@wyre.be*

*Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.*

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.*

*Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

#### **4/ FLUVIUS**

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. 5000094558: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### **5/ BRANDWEERZONE CENTRUM**

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. 074003-003/PV/2026: **voorwaardelijk gunstig advies**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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

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

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

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

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

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 voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, 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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.5. Milieuwetgeving**

##### **Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden. Dit wordt opgenomen als een **opmerking**.

##### **Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,

4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Dit wordt opgenomen als een **opmerking**.

### **Asbest**

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>. Dit wordt opgenomen als een

**opmerking**.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel deels 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 aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag zonder aanleg van wegenis. De verkavelingsaanvraag omvat nog geen concrete gegevens mbt dakoppervlaktes en verharding. Deze zullen in een later stadium bij de bouwaanvragen worden ingediend.

Bij de verkavelingsvoorschriften is het volgende opgenomen:

- Terrasverharding van maximum 6 m<sup>2</sup>, waterdoorlatend aan te leggen of afwaterend naar de onverharde zones waarbij er onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- Enkel strikt noodzakelijke toegangen mogelijk in de voortuinstrook.

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

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

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

De bestaande groenzone wordt maximaal behouden in de verkaveling. In de bestaande tuinzone zullen de waardevolle hoogstammige bomen behouden blijven. Deze zone van 600m<sup>2</sup> zal na de werken kosteloos overgedragen worden als groenzone die zal aansluiten bij het bestaande openbaar park (met integratie wadi – zie beschrijvende nota).

Om de impact op de bomen te beperken dienen de sloopwerken onder begeleiding van een extern boomdeskundige uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Na uitvoering van afbraak tuinmuur en voorafgaand aan de kosteloze overdracht, moet een rondgang met de Groendienst van Stad Gent gebeuren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De bestaande tuinmuur dient tijdens de sloop (en bouwwerken) als bescherming voor de bomen in het park behouden te blijven. Na de bouwfase van de woningen zal de afbraak van de tuinmuur met verwijdering van de funderingen onder begeleiding van een boomdeskundige ETW / ETT dienen uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Indien een bemaling voor de plaatsing van regenwaterputten noodzakelijk is, dient een BEA opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW/ ETT met maatregelen om de impact van verdroging op de omliggende bomen te beperken. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 mits **voorwaarden** 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 29 januari 2026 tot en met 27 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De voorliggende verkavelingsvergunning omvat zes loten. Langs de Papinnestraat worden vier loten voorzien voor de realisatie van vier nieuwe eengezinswoningen. Langs de Bevrijdingslaan wordt één lot afgebakend, namelijk lot 5, waarop de bestaande bebouwing kan behouden blijven of kan worden verbouwd, met wonen op de verdiepingen en een commerciële functie op het gelijkvloers. Lot 6 wordt ingericht als een parkzone van 600 m<sup>2</sup> die zal worden overgedragen en toegevoegd aan het naastgelegen park 'Luizengevecht'. De uitvoering van de verkaveling gaat gepaard met enkele sloopwerken en het rooien van 17 bomen.

### **De voorliggende verkaveling is ruimtelijk aanvaardbaar om volgende redenen:**

#### Lot 1 t.e.m. 4

##### *Bestemming*

De verkaveling voorziet in de bouw van vier eengezinswoningen die grenzen aan het bestaande park 'Luizengevecht'. Het perceel ligt binnen het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. Deze bouwblokvisie vormt een afwegingskader voor dichtbebouwde wijken in de binnen- en kernstad en heeft als doel een evenwichtige samenhang te creëren tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau. Daarbij wordt ingezet op meer doorwaadbaarheid, het creëren van ontmoetingsplekken, het stimuleren van ontharding, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie.

Volgens de bouwblokvisie kunnen ontwikkelingen die aansluiten op een bestaand park wonen mogelijk maken, op voorwaarde dat het park wordt uitgebreid.

Aangezien het aangrenzende park groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>, wordt het aantal toegelaten woningen in het binnengebied bepaald door de bijkomende parkoppervlakte, met als richtlijn één private woning per 150 m<sup>2</sup> extra park. Het toegelaten woningtype hangt samen met de grootte van het projectgebied. Omdat het projectgebied kleiner is dan 3.000 m<sup>2</sup>, zijn in het binnengebied langs het park uitsluitend eengezinswoningen toegelaten.

Het voorliggende voorstel voorziet in de realisatie van vier eengezinswoningen en in de toevoeging van 600 m<sup>2</sup> parkoppervlakte aan het bestaande park 'Luizengevecht'. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van de bouwblokvisie en kan vooropgestelde bezetting in de verkaveling, namelijk vier eengezinswoningen, op deze locatie worden toegestaan.

Verder wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften een nevenbestemming in de woningen uitsluiten. In het kader van verweving is een dergelijke uitsluiting niet wenselijk. Nevenfuncties kunnen bovendien eigen zijn aan het normaal gebruik van een woning, zoals bijvoorbeeld een beperkte kantoor- of praktijkruimte. Elke woning moet in alle gevallen blijven voldoen aan de oppervlakenormen van het Algemeen Bouwreglement. Deze normen

waarborgen dat de woning, ook bij het toestaan van een nevenfunctie, voldoende woonkwaliteit blijft behouden. Om deze redenen wordt dit voorschrift geschrapt.

#### *Gebouw*

De nieuwbouwwolumes bestaan afwisselend uit één, twee tot drie bouwlagen. Bij de inplanting en de positionering van de bouwlagen werd rekening gehouden met mogelijke inkijk ten aanzien van de aanpalende percelen. Door de voldoende afstand tot de aangrenzende burens blijft de ruimtelijke impact beperkt. Op maaiveldniveau worden kwalitatieve en voldoende ruime tuinzones voorzien, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de groene invulling van het perceel.

Verder wordt vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften geen specifieke bepalingen bevatten over de ingerichte terrassen op het platte dak van het gelijkvloerse volume, zoals voorzien in de omgevingsvergunningsaanvraag (OMV\_2024132898). Deze terrassen werden eerder beoordeeld als ruimtelijk inpasbaar en met een beperkte impact op de omgeving. In functie van de woonkwaliteit wordt het wenselijk geacht om terrassen op deze locaties toe te laten. Daarom wordt aan de voorschriften inzake 'dakuitvoering' toegevoegd dat dakterrassen mogelijk zijn op het platte dak van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze ruimtelijk inpasbaar zijn en zonder het plaatsen van zichtschermen. De inplanting moet conform het Burgerlijk Wetboek gebeuren; balustrades zijn wel toegelaten.

#### Lot 5

##### *Bestemming*

De verkaveling voorziet voor lot 5 in de functie wonen, met op het gelijkvloers een commerciële functie zoals kantoor, dienstverlening of vrije beroepen.

Het pand is volgens de Visienota Handel en Horeca 2023 gelegen in een buurtwinkelgebied. In deze gebieden gelden geen beperkingen op functiewijzigingen en wordt gestreefd naar een basisaanbod aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand voor elke inwoner van Gent. De in de verkaveling voorziene invullingen zijn in overeenstemming met deze visienota. Tegelijk wordt vastgesteld dat de voorgestelde invulling vrij strikt is en daardoor een beperking kan vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Daarom wordt het voorschrift aangepast zodat op het gelijkvloers een commerciële bestemming mogelijk is, op voorwaarde dat deze ruimtelijk inpasbaar is en de draagkracht van de buurt niet overschrijdt.

Verder wordt geen uitspraak gedaan over de vorm van wonen, waarbij zowel een eengezinswoning als een meergezinswoning mogelijk zijn op deze locatie.

##### *Gebouw*

Het voorliggende ontwerp voorziet in drie bouwlagen, waarbij het bestaande dakvolume behouden blijft of wordt vervangen door een teruggetrokken nieuwe bouwlaag die binnen de 45-gradenzone valt, gemeten vanaf de voor- en achtergevel. Een gebouw met drie bouwlagen, afgewerkt met een dakvolume binnen deze 45-gradenzone, is op deze locatie aanvaardbaar. In de straat komen meerdere woningen voor met drie bouwlagen en een dakvolume, wat aansluit bij het straatbeeld. Bovendien is het gebouw gelegen op een hoek, wat deze bouwhoogte en vormgeving ruimtelijk ondersteunt. De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot de projectzone (18 m). Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 15 meter. Deze bouwdiepte is echter niet aanvaardbaar op de perceelsgrenzen en wordt daar beperkt tot maximaal 12 meter, met de mogelijkheid om onder een hoek van 45 graden te verdiepen tot een maximale bouwdiepte van 15 meter, gemeten achter de rooilijn.

## Lot 6

Voor de uitvoering van het project is het rooien van 17 hoogstammige bomen noodzakelijk, voornamelijk bomen van kleinere omvang. Een zone van 600 m<sup>2</sup>, die momenteel als tuinzone is ingericht, wordt kosteloos overgedragen en zal het bestaande openbaar park 'Luizengevecht' uitbreiden, wat een duidelijke meerwaarde voor de buurt is. De waardevolle hoogstammige bomen binnen de bestaande tuinzone blijven behouden. Alle toekomstige sloop- en bouwwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding van een erkend boomdeskundige (ETW/ETT). De bestaande tuinmuur moet tijdens de bouwphase van de woningen behouden blijven als bescherming voor de bomen in het park. Na afloop van de bouwphase kan deze tuinmuur, inclusief de funderingen, worden afgebroken, eveneens onder begeleiding van een boomdeskundige. Na de uitvoering van de werken aan het toekomstige openbaar domein en voorafgaand aan de kosteloze overdracht, moet een plaatsbezoek plaatsvinden met de Groendienst van Stad Gent. Indien voor de plaatsing van regenwaterputten een bemaling noodzakelijk is, dient een bemalings- en effectenanalyse te worden opgesteld door een boomdeskundige, met maatregelen om de impact van verdroging op de omliggende bomen te beperken.

## Mobiliteit

Enkel het vereiste aantal autoparkeerplaatsen wordt beoordeeld. Het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal slaapkamers per woning en maakt geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag. De verkavelingsvoorschriften voorziet in de mogelijke plaatsing van de nodige fietsparkeerplaatsen.

Op basis van de geldende parkeerrichtlijnen bedraagt de parkeervraag voor bewoners 4 tot 7 autoparkeerplaatsen. Daarnaast ontstaat, afhankelijk van de invulling, een bijkomende parkeervraag voor werknemers. Bij een invulling met kantoren gaat het om 3 tot 6 autoparkeerplaatsen voor werknemers, terwijl bij een invulling met commerciële dienstverlening 2 tot 5 autoparkeerplaatsen voor werknemers vereist zijn. Autoparkeerplaatsen voor bezoekers blijven onder de drempelwaarde en moeten niet afzonderlijk worden voorzien. Er is dubbel gebruik van autoparkeerplaatsen mogelijk, aangezien de parkeervraag voor vrij beroep, dienstverlening of kantoor zich hoofdzakelijk overdag voordoet en niet 's avonds. Hierdoor kan overdag de helft van het vereiste aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners worden ingezet voor werknemers. Binnen het project worden autoparkeerplaatsen voorzien via de aankoop van vier bestaande autoparkeerplaatsen in de Papinestraat. Een notarieel attest van deze aankoop is toegevoegd aan de omgevingsaanvraag. Het voorziene aantal autoparkeerplaatsen volstaat om de mobiliteitsnoden van het project op te vangen, op voorwaarde dat het dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen wordt gegarandeerd en dat het project wordt ingevuld met commerciële dienstverlening. Indien gekozen wordt voor een invulling met kantoren, zal minstens één bijkomende autoparkeerplaats moeten worden voorzien, wat verder moet worden opgenomen in de vereiste omgevingsvergunningaanvraag.

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking, mits de voorschriften op enkele punten aan te vullen (zie bijzondere voorwaarden).

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en opgelegde lasten 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\_2025115853\_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2025115853 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 4 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor openbaar groen aan Anthony De Scheerder, Bob Vandenbogaerde - Valérie De Scheerder en Pascal De Scheerder gelegen te Bevrijdingslaan 22-24, Papinestraat 4-10, 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:**

<b>PRIVATE DELEN</b>
----------------------

### **Volgende voorschriften worden aangepast:**

Algemene voorschriften:

*1/ Naast de verkavelingsbepalingen moeten aanvragen ook voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Wanneer de verkaveling over bepaalde criteria geen uitspraken doet of geen concrete voorschriften bevat, gelden aanvullend de normen uit het bouwreglement.*

### **GESCHRAPT**

Reden: Elk afzonderlijke omgevingsaanvraag moet op zichzelf voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Het is daarom niet nodig om deze verplichting expliciet op te nemen als voorschrift binnen de verkaveling.

Loten 1 t.e.m. 4

2/ Bestemming: Nevenbestemming(en): **UITGESLOTEN**, niet toegestaan

**GESCHRAPT**

Reden: In het kader van verweving is een dergelijke uitsluiting niet wenselijk. Nevenfuncties kunnen bovendien eigen zijn aan het normaal gebruik van een woning, zoals bijvoorbeeld een beperkte kantoor- of praktijkruimte. Elke woning moet in alle gevallen blijven voldoen aan de oppervlakenormen van het Algemeen Bouwreglement.

3/ Bestemming: *Bij elke ééngezinswoning moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent)*

**GESCHRAPT**

Reden: Elk afzonderlijke omgevingsaanvraag moet op zichzelf voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Het is daarom niet nodig om deze verplichting expliciet op te nemen als voorschrift binnen de verkaveling. Daarnaast is het belangrijk dat de geldende parkeerrichtlijnen worden toegepast bij de aanvraag van de omgevingsaanvraag.

4/ Gebouw: Dakuitvoering

**TOEGEVOEGD**

“Dakterrassen zijn mogelijk op het platte dak van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze ruimtelijk inpasbaar zijn en zonder het plaatsen van zichtschermen. De inplanting moet conform het Burgerlijk Wetboek gebeuren; balustrades zijn wel toegelaten.”

Lot 5

5/ Bestemming gebouw: *“kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen – enkel op het gelijkvloers”*

**VERVANGEN**

“een commerciële bestemming - enkel op het gelijkvloers, inpasbaar in de omgeving”

6/ Bestemming: *Bij elke woonentiteit moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent). Ook voor de eventuele functies op het gelijkvloers (kantoor, dienst, vrije beroepen) moeten er min. 6 bijkomende fietsstelplaatsen worden voorzien in het ontwerp.*

**GESCHRAPT**

Reden: Elk afzonderlijke omgevingsaanvraag moet op zichzelf voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Het is daarom niet nodig om deze verplichting expliciet op te nemen als voorschrift binnen de verkaveling. Daarnaast is het belangrijk dat de geldende parkeerrichtlijnen worden toegepast bij de aanvraag van de omgevingsaanvraag.

7/ Volume: *“De bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 15m.”*

**VERVANGEN**

“De bouwdiepte van de verdiepingen is op de perceelsgrenzen beperkt tot maximaal 12 m. Onder een hoek van 45° kan deze diepte tot maximaal 15 m worden voorzien.”

**Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 januari 2026 met kenmerk 074003-003/PV/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. 5000094558 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 25173491 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 23 februari 2026 onder ref. VK-26-114 moeten strikt nageleefd worden.

*Volgende voorwaarden zijn van toepassing:*

- \* Om de nieuwe woningen met voorgevel in de Papinestraat te kunnen aansluiten op de openbare riolering is een uitbreiding van het bestaand stelsel noodzakelijk. Hiertoe dient dus een rioleringsplan te worden toegevoegd aan dossier met aanduiding van deze riolering en aansluitingen. Het is de aanvrager die hiervoor moet instaan.*
- \* Conform de richtlijnen en voorbesprekingen dient een openbare infiltratievoorziening te worden voorzien. Dit dient te worden opgenomen cfr de bouwaanvragen. Dit ontbreekt in huidige aanvraag.*
- \* De opmaak van een hydraulische nota ontbreekt in dossier. De dimensionering van de openbare infiltratievoorziening ontbreekt in de aanvraag.*

*Bijkomend na de vergunningsaanvraag geldt:*

- \* Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- \* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- \* Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

- \* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen;*
- \* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...);*
- \* werfverslagen/ proefverslagen;*
- \* camera-inspectie (verslag + bewegende beelden).*

*Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*

- \* As-builtonplannen*
- \* PV van voorlopige oplevering*
- \* Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering*

*\* infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

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

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

**BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN**

**Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:**

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. 5000094558 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 25173491 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 23 februari 2026 onder ref. VK-26-114 moeten strikt nageleefd worden.

*Volgende voorwaarden zijn van toepassing:*

*\* Om de nieuwe woningen met voorgevel in de Papinestraat te kunnen aansluiten op de openbare riolering is een uitbreiding van het bestaand stelsel noodzakelijk. Hiertoe dient dus een rioleringsplan te worden toegevoegd aan dossier met aanduiding van deze riolering en aansluitingen. Het is de aanvrager die hiervoor moet instaan.*

*\* Conform de richtlijnen en voorbesprekingen dient een openbare infiltratievoorziening te worden voorzien. Dit dient te worden opgenomen cfr de bouwaanvragen. Dit ontbreekt in huidige aanvraag.*

*\* De opmaak van een hydraulische nota ontbreekt in dossier. De dimensionering van de openbare infiltratievoorziening ontbreekt in de aanvraag.*

*Bijkomend na de vergunningsaanvraag geldt:*

*\* Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

*\* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*

*\* Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

*\* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen;*

- \* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...);
- \* werfverslagen/ proefverslagen;
- \* camera-inspectie (verslag + bewegende beelden).

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- \* As-buultplannen
- \* PV van voorlopige oplevering
- \* Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering
- \* infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

#### **Groenbehoud:**

- om de impact op de bomen te beperken dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden onder begeleiding van een extern boomdeskundige uitgevoerd te worden
- na de bouwfase van de woningen zal de afbraak van de tuinmuur en verwijdering van de funderingen onder begeleiding van een extern boomdeskundige dienen uitgevoerd te worden.

#### **Projectgebonden opmerkingen:**

Het privédoorniein moet op de perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### **Artikel 3:**

**Legt volgende lasten op:**

#### **LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering**

**Als vergunninghouder ben je verplicht het DWA-rioleringsstelsel uit te breiden op eigen kosten tot aan de huisaansluiting van lot 4. De voorwaarden uit OMV\_2024132898 blijven hierbij gelden.**

#### **LAST 2 – Openbaar groen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

#### **TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2 TECHNISCH DOSSIER**

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige 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: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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 de andere betrokken diensten 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 rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, 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 en de Groendienst.

#### 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, Farys en de Groendienst).

#### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

#### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeenkomen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

#### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf [van zodra](#) het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

#### 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, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen

- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- 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 Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

#### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

#### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) 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. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

#### **LAST 3 – 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.**

#### **LAST 4 – Kosteloze grondafstand**

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

#### **Artikel 4:**

##### **WAARBORG**

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 starting 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\_ 2024132898**) 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 groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m<sup>2</sup>

**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 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.”*

#### **Artikel 5:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

### **Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

### **Asbest**

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

### **Behoud groen:**

- Na uitvoering van afbraak tuinmuur en voorafgaand aan de kosteloze overdracht, moet een rondgang met de Groendienst van Stad Gent gebeuren.
- Indien een bemaling noodzakelijk is, dient een BEA opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW om de impact van verdroging op de omliggende bomen te beperken

### **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.

### **Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:**

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

## **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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of

wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_03742 - OMV\_2025115853 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor openbaar groen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Papinestraat, 9000 Gent - Vergunning

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN  
BEVRIJDINGSLAAN 22 EN PAPINNESTRAAT 4 - 10 TE GENT**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
Toelichting	Voorschrift
<p>Het betreft een verkaveling van 6 loten, waarvan 4 loten voor grondgebonden ééngesinswoningen (loten 1 t.e.m.4), een lot voor een woonproject met mogelijkheid tot kantoor, diensten of vrije beroepen op het gelijkvloers langs de Bevrijdingslaan en een lot over te dragen aan de stad Gent ikv opname in het openbaar domein.</p> <p>De verkaveling is gelegen binnen de bestemming woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone</p> <p>Er geldt een overgangsbepaling zodat de bestaande bebouwing (lot 5) buiten deze zone steeds kan behouden worden of verbouwd. Bij herbouw dient een aanvraag zich te schikken naar de bouwzones van het verkavelingsplan. Verbouwing en herbouw te interpreteren volgende de bestaande definities binnen de VCRO.</p>	<p>Verkavelingsplan voor 6 loten bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-het bouwen van 4 grondgebonden woningen (loten 1 t.e.m. 4)</li><li>-een af te staan stuk grond van 600m<sup>2</sup> aan de stad Gent ikv groenzone (lot 6)</li><li>- een woonproject met mogelijkheid tot kantoor, diensten of vrije beroepen op het gelijkvloers (lot 5) waarvoor een verdeling voor basisakte apart kan worden opgemaakt.</li></ul> <p><u>Er geldt een overgangsbepaling voor bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing die niet voldoet aan de voorschriften van deze verkaveling. Aan deze gebouwen zijn onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegestaan, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verbouwen is ook toegelaten, dat wil zeggen dat het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, is toegestaan. Bij het herbouwen moet voldaan zijn aan de voorschriften van deze verkaveling. Onder herbouwen wordt verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. Bestaande vergunde activiteiten en functies kunnen behouden blijven, ook al zijn ze strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Bij een aanvraag voor nieuwe activiteiten en functies moeten de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden toegepast.</u></p> <p>De verkavelingsvoorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan, uitgezonderd het aangeduid (max) bouwkader.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie,</p>

<p>Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.</p> <p>Naast de verkavelingsbepalingen gelden nog steeds de gedetailleerde normen van eventueel geldende verordeningen op het moment van de aanvraag.</p>	<p>zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven max. bouwkader niet overschrijden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones van huidige verkavelingsaanvraag toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszones.</p> <p><del>Naast de verkavelingsbepalingen moeten aanvragen ook voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Wanneer de verkaveling over bepaalde criteria geen uitspraken doet of geen concrete voorschriften bevat, gelden aanvullend de normen uit het bouwreglement.</del></p>
--	---

## VOORSCHRIFTEN

### LOTEN 1 t.e.m. 4

#### BESTEMMING

<b>BESTEMMING GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Eéngesinswoningen.</p> <p>Er wordt geselecteerd voor grondgebonden eengezinswoningen. Binnen deze loten wordt gekozen voor aaneengesloten bebouwing cf. het verkavelingsplan.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen Enkel eéngesinswoningen in gesloten bebouwingsvorm</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p><del>Nevenbestemming(en): UITGESLOTEN, niet toegestaan</del></p> <p>De bijgebouwen in de tuinstroken kunnen enkel de functie tuinberging krijgen.</p> <p><del>Bij elke eéngesinswoning moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent)</del></p>

#### GEBOUW

<b>VOLUME</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Het volume van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.</p>	<p>Gesloten bebouwing type eéngesinswoning, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

	<p>a)Max. 3 bouwlagen met een plat dak voor loten 1 en 3 volgens de aangegeven maximale hoogtes – zie zone verkavelingsplan.</p> <p>b)Max. 2 bouwlagen en plat dak of lessenaarsdak voor loten 2 en 4 volgens de aangegeven maximale hoogtes – zie zone verkavelingsplan.</p> <p>c) De overige bouwzone 'hoofdgebouw' betreft een gelijkvloers volume met 1 bouwlaag en plat dak.</p>
<b>OPPERVLAKTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.	Het hoofdgebouw(woning) dient te worden gebouwd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
<b>NOKHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok.	<p>De nokhoogte met een plat dak kan maximaal 10,50 m boven de vloerpas worden voorzien voor loten 1 en 3.</p> <p>De nokhoogte met een plat dak kan maximaal 7m boven de vloerpas worden voorzien voor loten 2 en 4. Indien gewerkt wordt met een licht hellend lessenaarsdak kan de max. nokhoogte tot max. 8,50m worden voorzien.</p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 3,75m.</p>
<b>KROONLIJSTHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van kroonlijst.	<p>De gelijkvloerse volumes hebben een max. hoogte van 3,75m.</p> <p>Overige hoogtes zoals beschreven.</p>
<b>DAKUITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>In de ruime omgeving zien we een verscheidenheid aan dakvormen, met zowel woongebouwen met hellende als platte daken. Binnen het concept van deze loten is gekozen voor woningen met platte en/of lichte hellende daken (lessenaarsdak)</p> <p>Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.</p>	<p>De dakvorm is een plat dak of lessenaarsdak. <b>Dakterrassen zijn mogelijk op het platte dak van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze ruimtelijk inpasbaar zijn en zonder het plaatsen van zichtscheren. De inplanting moet conform het Burgerlijk Wetboek gebeuren; balustrades zijn wel toegelaten.</b></p> <p>Ook groendaken zijn toegestaan.</p> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen op voorwaarde dat deze geen beperking inhouden voor de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p>
<b>MATERIAALGEBRUIK</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Klassieke, harmonieuze uitvoering gewenst.	GEVELMATERIALEN

	<p>De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, carport, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p>De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv, gevelmetselwerk)</p> <p>DAKMATERIALEN De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.</p>
<b>INPLANTING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De inplanting van de gebouwen gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier.</p> <p>De bouwdieptes, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p>Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader - zie het verkavelingsplan en volgens de voorgestelde voorbouwlijn.</p> <p><u>-Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn:</u> zie max. bouwkader. De voorbouwlijn kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan.</p> <p><u>-Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> *zie max. bouwkader</p> <p><u>-De toegelaten bouwdiepte</u> *zie max. bouwkader</p> <p><u>-Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand tussen de achtergevel en achterkavelgrens verzekerd.</p> <p><u>-inplanting verdieping(en):</u> Zie aanduiding vkv plan</p>
<b>AANTAL BOUWLAGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.</p> <p>De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het direct omliggend maaiveldniveau.</p>	<p>Maximum 3 bouwlagen met plat dak voor loten 1 en 3</p> <p>Maximum 2 bouwlagen met plat dak en/of lessenaarsdak voor loten 2 en 4</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangeduid waar de verdiepingen zich kunnen situeren (zie plan en legende).</p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 3,75m.</p> <p>VLOERPEIL Peil inkomdorpel maximum 0.35m boven direct omliggend maaiveld.</p>

<b>ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Met de ondergrondse kelderberging wordt bedoeld een "gebruikelijke onderkeldering van het maaiveld" zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie, bv. voor een wasruimte, berging, .. De kelder moet normale proporties aanhouden.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan maar steeds beperkt tot een kelderberging, dus met name een gebruikelijke onderkeldering zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie.
<b>UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>TERRAS</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het aandeel verhardingen dient te worden beperkt	Terrasverharding van maximum 6 m <sup>2</sup> aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten. Maximum waterdoorlatend in te richten. Voor de verharding van terrassen zijn evenwel waterdichte verhardingen toegelaten mits ze afwateren richting de onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
<b>ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	<b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b> Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. <b>WARMTEPOMP</b> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.

#### VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

<b>VOORTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De voortuinstrook is aangeduid op het verkavelingsplan.  De voortuinstroken dienen het groen karakter van de ontwikkeling zoveel als mogelijk te versterken. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt ifv de toegang tot de woning en .  De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	De voortuinen hebben een hoofdzakelijk groen karakter.  Volgende verhardingen zijn toegelaten in de voortuinstrook : -De strikt noodzakelijke toegangen tot bereikbaarheid van de gebouwen (verharding/stapstenen)  Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of gerealiseerd worden door materialen toegepast met een brede voeg.  Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders,

	grasvelden, .... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen.  Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Een tuinornament of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst. Daarnaast kan een fietsmeubel met beperkte hoogte worden voorzien in de voortuinstrook	In de voortuinstrook worden enkel constructies toegestaan ifv een beperkte brievenbus, tuinornament en een fietsmeubel. De hoogte van het fietsmeubel is beperkt tot max. 1,60m en de oppervlakte tot max. 6m <sup>2</sup> .  Daarnaast is ook een afscheiding mogelijk tussen de voortuin en het openbaar domein. (afsluiting) <b>Zie ook 'AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS'</b>
<b>ZIJTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt

<b>ACHTERTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De achtertuinen hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	De achtertuinen vormen de groene tuinkamers van de woningen. Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	worden afgeweken ter realisatie van een terras en tuinberging (bijgebouw)  De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras) per kavel mag maximaal 6m <sup>2</sup> bedragen.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden. Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.
<b>OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw/tuinberging is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	Bijgebouwen op elk lot mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie  De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 4m <sup>2</sup> per lot.  <u>Verschijningsvorm:</u> * Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken. * Dakvorm vrij. * Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden. * Max. nokhoogte: 2,75m  <u>Inplanting:</u> Vrij, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst.

#### AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

<b>MATERIAAL</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
//	//
<b>UITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.          Elke private tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen.	<u>Voortuinstrook - ten opzichte van straat/openbaar domein :</u> - Mag een open afsluiting (bv. hekwerk) met een max. hoogte van 2,75m voorzien worden. De connectie tussen de eengezinswoningen en de straatzijde moet blijvend gegarandeerd worden. Het hekwerk moet minstens 50% open zijn, dit wil zeggen een opening zonder begroeiing en/of enige materialisatie.

	<p>***</p> <p><u>Tuinstrook - op de zijkavelgrenzen en op de overige kavelgrenzen:</u></p> <p>-kan een gesloten en open afsluiting geplaatst worden, max; 2,00 m hoog, al of niet in samenhang met groene elementen</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 1 en 2: = scheiding dmv overdekte fietsenstalling, met max. hoogte 180cm</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 2 en 3: = scheiding dmv overdekte fietsenstalling, met max. hoogte 180cm</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 3 en 4 scheiding met zwarte paal en draad met een max. hoogte van 2,00m (of een beukenhaag (aanplanhoogte min. 150cm hoogte))</p> <p>-Achtertuinstrook tussen lot 3 en lot 4: scheiding met zwarte paal en draad met een max. hoogte van 2,00m (of een beukenhaag(aanplanhoogte min. 150cm hoogte))</p>
--	--

## ANDERE VOORSCHRIFTEN

RELIEFWIJZIGINGEN	
Toelichting	Voorschrift
Het terrein is afhellend richting Papinestraat.	<p>Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.</p> <p>Er worden geen grootschalige reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ivm de bouwplaats van de woning ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.</p> <p>De algemene aanleg van elke kavel mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.</p>

## VOORSCHRIFTEN

### LOT 5

## BESTEMMING

BESTEMMING GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
<p>Wonen met op het gelijkvloers mogelijkheid tot een op zichzelf staande nevenbestemming als hoofdfunctie (apart functioneren)</p> <p>Het accent ligt evenwel op wonen.</p> <p>Enkel op het gelijkvloers zijn functies zoals vrije beroepen, kantoor en dienstverlening toegestaan indien zij niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving.</p>	<p><u>Hoofdbestemming(en):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen</li> <li>- <del>kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen</del> <del>enkel op het gelijkvloers</del></li> <li>- <del>een commerciële bestemming - enkel op het gelijkvloers, inpasbaar in de omgeving</del></li> </ul> <p><del>Bij elke woonentiteit moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent)</del></p>

<p>Er geldt een overgangsbepaling die het mogelijk maakt de bestaande bebouwing te behouden en/of verbouwen.</p>	<p><del>Ook voor de eventuele functies op het gelijkvloers (kantoor, dienst, vrije beroepen) moeten er min. 6 bijkomende fietsstolplaatsen worden voorzien in het ontwerp.</del></p> <p>Als overgangsbepaling geldt dat de bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing op lot 5 - die niet voldoet aan de voorschriften van deze verkaveling - steeds kan behouden worden en verbouwd worden – zie algemene voorschriften. Uiteraard kan herbouwen, verbouwen of uitbreiden ook gebeuren conform de bepalingen van de verkaveling zelf.</p>
--	--

## GEBOUW

<b>VOLUME</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Het volume van het hoofdgebouw wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.</p> <p>De bouwdiepte van de verdiepingen is op de perceelsgrenzen beperkt tot maximaal 12 m. Onder een hoek van 45° kan deze diepte tot maximaal 15 m worden voorzien.</p>	<p>Bouwzone zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Toegelaten gabarit;</p> <p>a)Max. 4 bovengrondse bouwlagen met een plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes. De 4<sup>e</sup> bouwlaag dient te bestaan uit een teruggetrokken bouwvolume.(45° - regel).</p> <p>b)Max. 3 bouwlagen met hellend dak (cf. bestaande toestand)</p> <p><del>De bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 15m. De overige bouwzone voor lot 5 betreft een gelijkvloers volume met max. 1 bouwlaag en plat dak.</del></p>
<b>OPPERVLAKTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.</p>	<p>Het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan (muv geldende overgangsbepaling voor bestaande bebouwing).</p>
<b>NOKHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een uitwerking met hellend dak en een uitwerking met plat dak.</p>	<p>De maximale nokhoogtes worden als volgt vastgelegd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale (dakrand)hoogte met plat dak = 13m (=nokhoogte)</li> <li>- maximale nokhoogte met hellend dak = 14m</li> </ul> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met plat dak met een bouwhoogte van max. 4m.</p>
<b>KROONLIJSTHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van de kroonlijst.</p>	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50m.</p>

	De gelijkvloerse volumes – plat dak - hebben een max. (dakrand)hoogte van 4m.  Overige hoogtes zoals beschreven.
<b>DAKUITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
In de ruime omgeving zien we een verscheidenheid aan dakvormen, met zowel woongebouwen met hellende als platte daken. Binnen het concept van de verkaveling is gekozen voor woningen met platte en/of hellende daken (cf.bestaaende toestand hoofdgebouw)  Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.	De dakvorm voor het hoofdgebouw is een plat dak of hellend dak. Aanbouwen (gelijkvloers) dienen voorzien te worden van een plat dak.  Ook groendaken zijn toegestaan.  Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen op voorwaarde dat deze geen beperking inhouden voor de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.
<b>MATERIAALGEBRUIK</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Klassieke, harmonieuze uitvoering gewenst.	<b>GEVELMATERIALEN</b> De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, carport, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv, gevelmetselwerk)  <b>DAKMATERIALEN</b> De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.
<b>INPLANTING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De inplanting van het gebouw gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier. De bouwdieptes, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.	Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader - zie het verkavelingsplan en volgens de voorgestelde bouwlijnen (muv overgangsbepaling bestaande bebouwing).  - <u>Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn</u> : zie max. bouwkader. De voorbouwlijn kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan.  - <u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen</u> : *zie max. bouwkader  - <u>De toegelaten bouwdiepte</u> *zie max. bouwkader <del>De bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 15m.</del>  - <u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens</u> : Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand bepaald.
<b>AANTAL BOUWLAGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Hoofdgebouw:

<p>3 bouwlagen met hellend dak betreft de bestaande toestand.</p> <p>De bouwdiepte van de verdiepingen is op de perceelsgrenzen beperkt tot maximaal 12 m. Onder een hoek van 45° kan deze diepte tot maximaal 15 m worden voorzien.</p> <p>De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het direct omliggend maaiveldniveau.</p>	<p>a)Max. 4 bovengrondse bouwlagen met een plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes. De 4<sup>e</sup> bouwlaag dient te bestaan uit een teruggetrokken bouwvolume (45° - regel).</p> <p>b)Max. 3 bouwlagen met hellend dak</p> <p><del>De maximale bouwdiepte op de verdieping(en) wordt beperkt tot max. 15m.</del></p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 4m.</p> <p>VLOERPEIL Peil inkomdorpel maximum 0.35m boven direct omliggend maaiveld.</p>
---	---

<b>ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Met de ondergrondse kelderberging wordt bedoeld een "gebruikelijke onderkeldering van het maaiveld" zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie, bv. voor een wasruimte, berging, ..</p> <p>De kelder moet normale proporties aanhouden.</p>	<p>Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan/behouden maar steeds beperkt tot een kelderberging, dus met name een gebruikelijke onderkeldering zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie.</p>
<b>UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>TERRAS</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.</p>	<p><b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b> Het is toegestaan om de dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p><b>WARMTEPOMP</b> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.</p>

#### VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

<b>VOORTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>

nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>ZIJTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt

<b>ACHTERTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De achtertuin heeft een hoofdzakelijk groen karakter.  De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	De achtertuin vormt de groene tuinkamer. Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een terras en tuinberging (bijgebouw)  De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras) mag maximaal 10m <sup>2</sup> bedragen.  In geval van behoud van de bestaande bebouwing in de tuinstrook (zie overgangsbepaling) gelden bovenstaande bepalingen niet.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van

	bepaalde wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.
<b>OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw/tuinberging is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	<p>Bijgebouw mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 8m<sup>2</sup></p> <p><u>Verschijningsvorm:</u>  * Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken.  * Dakvorm vrij.  *Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden.  *Max. nokhoogte: 2,75m</p> <p><u>Inplanting:</u>  Vrij, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst.</p> <p>In geval van behoud van de bestaande bebouwing in de tuinstrook (zie overgangsbepaling) zijn er geen afzonderlijke bijgebouwen meer toegelaten.</p>

#### AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

<b>MATERIAAL</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
//	//
<b>UITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De tuin van lot 5 kan worden afgesloten tov openbaar domein Papinestraat om de gebruikers voldoende privacy te gunnen.</p> <p>De private tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen.</p>	<p><u>Tuinstrook – Tuinstrook ten opzichte van Papinestraat/openbaar domein :</u>  - Mag een open afsluiting (bv. hekwerk) met een max. hoogte van 2,75m voorzien worden. De connectie tussen het gebouw en de straatzijde moet blijvend gegarandeerd worden. Het hekwerk moet minstens 50% open zijn, dit wil zeggen een opening zonder begroeiing en/of enige materialisatie.  -Bestaande (hogere) tuinmuren ter hoogte van de perceelsgrenzen kunnen steeds worden behouden of heropgericht volgens de vergund (geachte) hoogte.</p> <p><u>Tuinstrook - op de achterste kavelgrens en op de overige kavelgrenzen:</u>  -kan een gesloten en open afsluiting geplaatst worden, max; 2,00 m hoog, al of niet in samenhang met groene elementen  -Bestaande (hogere) tuinmuren ter hoogte van de perceelsgrenzen kunnen steeds worden behouden of heropgericht volgens de vergund (geachte) hoogte.</p>

--	--

#### ANDERE VOORSCHRIFTEN

<b>RELIEFWIJZIGINGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het terrein is afhellend richting Papinnestraat.	Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen grootschalige reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ivv de bouwplaats van de woning ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen. De algemene aanleg van elke kavel mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

**VOORSCHRIFTEN****LOT 6****VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Lot 6 dient te worden afgestaan aan het openbaar domein en dient ook in deze zin te worden ingericht.</p> <p>In principe is de park-en groenzone maximaal onverhard. In afwijking op dit bouwverbod, kunnen kleine constructies worden toegelaten, dit in functie van een goede, veilige organisatie en inrichting van het park;</p> <p>Deze constructies (zoals bvb. wandelpaden vuilnisbakken, zitbanken, kleine kunstwerken, verlichtingselementen, overdekte constructies voor technische installaties, edm.) mogen de schaal van de omgeving niet overstijgen, geen afbreuk doen aan de groenaanleg en dienen geïntegreerd te zijn in de omgeving.</p> <p>Kleine constructies die bijdragen tot een grotere beleving van het park zijn toegelaten voor zover deze inpasbaar zijn in de omgeving</p>

**GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De af te stane groenzone sluit aan bij de grotere parkzone Luizengevecht.	<p>Verhardingen dienen beperkt te blijven.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbaar groen en de hierbij noodzakelijke infrastructuur, pleinvorming, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straat- en speelmeubilair;</p> <p>De groenzone is openbaar;</p>

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025115853**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Rooien_I_B_GNT9352_PIV3.pdf	OeAEXCqeDn8vi/7mlBtE3g==
BA_Sloop_I_B_PIV3.pdf	2jMPuN8ypJbJkeO0KQMVJA==
BA_Slopen garage_I_B_PIV3.pdf	HsWWBhBU/ujY6JgJ+97j6A==
Plan grondafstand.pdf	BS6+LW949yb6gxwCJCzx4Q==
VA_L_BN_GNT9352_PIV3.pdf	NEr01SXhgrgjtqcuDw+2A==
VA_T_B_AA'_PIV3.pdf	yqI5JfdGFz3EVvUtVFCX0w==
VA_T_B_BB'_PIV3.pdf	NfE0N15LZJibWnmbkYV5PQ==
VA_T_N_AA'_PIV3.pdf	21+nBcV5u7QfySBIPf7OJA==
VA_T_N_BB'_PIV3.pdf	PWHvigmuyym55138Len1vHQ==
VA_VP_B_GNT9352_PIV3.pdf	45noK5BfNAYdLlx6z3LlvQ==
VA_VP_N_GNT9352_PIV3.pdf	uiO+rqcQb8Ge2ZXGOMJaDQ==