



---

**2022\_CBS\_00232 OMV\_2021146902 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Berkhoutsheide, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 januari 2022

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

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Rudy Coddens, schepenen  
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Kris Audenaert met als contactadres Cijnsakkerweg 8, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2021146902) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 september 2021.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Berkhoutsheide , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 663B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2021. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 december 2021:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor twee halfopen eengezinswoningen' langs de Berkhoutsheide. Deze straat maakt deel uit van de woonwijk 'Nieuw Gent' en wordt gekenmerkt door vrij diverse bebouwing met vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen en grootschalige meergezinswoningen. Het perceel is op vandaag onbebouwd en beplant met bomen en hagen.

Met de aanvraag wordt het terrein verkaveld in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Lot 1 is 292 m<sup>2</sup> en lot 2 is 341 m<sup>2</sup> groot. De afstanden tot de kavelgrenzen bedraagt steeds minimaal 3 m. De woningen worden op minimum 5,28 m van de rooilijn ingepland. De bouwzones zijn 6 m breed, 15 m diep op het gelijkvloers en 12 m diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak of drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak toegelaten.

Beide loten beschikken over een autostaanplaats die bereikbaar is via één gemeenschappelijke oprit. De autostaanplaats voor lot 1 bevindt zich in de voortuin en is enkel bereikbaar via een erfdienstbaarheid over de voortuinstrook van lot 2. De autostaanplaats voor lot 2 bevindt zich in de rechter zijtuinstrook.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/08/1992 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een gebouw met studio's. (1991/574)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### FARYS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 9 december 2021 onder ref. VK-21-1370 (zie omgevingsloket):

#### Drinkwater

De 2 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

#### Riolering

*Algemeen*

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt heden een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. In de nabije toekomst wordt er echter een rioleringsproject gepland waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

#### *Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen*

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

#### *Specifieke bemerkingen op het dossier*

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in twee nieuwe loten. In de straat ligt heden een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Voor elk van deze twee loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS (bij uitvoering door FARYS). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Het in de nabije toekomst geplande rioleringsproject is voorzien in uitvoering te gaan in de tweede helft van 2022. Meer informatie betreffende het nieuwe rioleringsproject kan bekomen worden bij Projectleider mevr. Sofie Sonck (sofie.sonck@farys.be).

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij FARYS|TMVW dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door stad Gent. Bemerking op het hemelwaterformulier: Voor het toekomstig indienen van de bouwaanvraag moet voor elk lot met betrekking tot de hemelwaterverordening gebruik gemaakt worden van het hemelwaterformulier van stad Gent.

### Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”. Hierbij worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Voor de loten waarvoor een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk is (lot 1 en lot 2) moet deze aansluiting door FARYS uitgevoerd worden. De aanvraag tot rioolaansluiting dient tijdig te gebeuren via de website van FARYS: “aanvraag rioolaansluiting” door middel van de link <https://www.farys.be/nl/aanvraag-rioolaansluiting>. Hierbij dient men rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen het indienen van de aanvraag en het ontvangen van de uitnodiging tot betaling van de factuur. Gelieve bij het ontvangen van uw vergunning de door de stad Gent opgelegde lasten goed en tijdig na te zien. Mogelijks wordt opgelegd dat voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest aan de last van een rioolaansluiting moet voldaan worden. U zal dan een aanvraag tot rioolaansluiting moeten indienen via de website van FARYS. Gelieve dan ook rekening te houden met hogervermelde timing.

### FLUVIUS SYSTEM OPERATOR

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 9 november 2021 onder ref. 360726 (zie omgevingsloket):

*Op basis van de gegevens waarover Fluvius beschikt, is de impact op de netten ingeschat en wordt volgende informatie meegegeven:*

*De 2 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen G (Qmax tot 6m<sup>3</sup>/h G4) en E (9,2kVA) aansluitbaar aan openbaar domein.*

*Indien er voor bouw-, funderings- riolerings- en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden. De liggingsplannen kunnen opgevraagd worden via [www.klip.be](http://www.klip.be).*

*Op de website van Fluvius vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. Hieraan moet voldaan worden.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat Fluvius – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig heeft om de offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Fluvius raadt aan om hen spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van het project: 360726.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 3 november 2021 onder ref. 25075923 (zie omgevingsloket):

*Telenet is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten. Onderstaande voorwaarden worden opgenomen in de vergunning:*

- *Er is een netuitbreiding nodig om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte wordt rekening gehouden met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. De uitvoeringstermijnen worden afgestemd op de planning van de andere werken.*

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

#### PROXIMUS NV

**Gunstig** advies van **Proximus NV** afgeleverd op 16 november 2021

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur op dat moment, worden de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien bekeken.*

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **- Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

##### **- Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

##### **- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

Het project ligt niet in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Beide loten beschikken over een autostaanplaats. De autostaanplaatsen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke oprit op het openbaar domein. Om de autostaanplaats op lot 1 te bereiken, wordt een erfdienstbaarheid gecreëerd over lot 2. Ook zal de aanleg van verhardingen noodzakelijk zijn. Deze verharding moet zo beperkt mogelijk blijven en waterdoorlatend aangelegd worden. Vanaf de oprit of autostaanplaats mag één pad van maximaal 1,50 m breed tot de voordeur aangelegd worden. Meer verharding is absoluut niet toegelaten. Het overige

gedeelte van de voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden. Dit wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften via bijzondere voorwaarde.

- De voorschriften laten in de achtertuin het oprichten van bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> toe. Gezien de grootte van de achtertuin is een groter bijgebouw niet te verantwoorden. Wel wordt via bijzondere voorwaarde gespecificeerd dat het bouwen van een bijgebouwen met als functie het stallen van wagens (bijvoorbeeld een garage of een carport) in de achtertuin verboden is. Met het oprichten van autobergplaatsen in de achtertuin wordt de wagen diep in het perceel getrokken en is de aanleg van een lange oprit noodzakelijk. Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinzone is dit niet te verantwoorden. Dit wordt toegevoegd als bijzondere voorwaarde in de verkavelingsvoorschriften.
- Uit de terreinprofielen blijkt dat het perceel een niveauverschil kent en dit zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van de buurpercelen. De straat Berkhoutsheide bevindt zich namelijk op een hoogte van 8,49 m terwijl centraal op het perceel een hoogte van 7,23 m wordt gemeten. Ter hoogte van het rechter buurperceel wordt een hoogte gemeten van 8,29 m terwijl het linker buurperceel zich op een hoogte van circa 7,61 m bevindt. De toelichtingsnota bij de aanvraag vermeldt hierover het volgende: *“Het terreinniveau ligt wat lager dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten”*. De verkavelingsvoorschriften zelf doen geen uitspraak over het niveauverschil terwijl dit wel aangewezen is. Om voldoende zekerheid te geven aan de toekomstige bouwheren en aanpalende wordt het volgende opgenomen in de verkavelingsvoorschriften: Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Hierbij wordt bijkomend toelichtend het volgende toegevoegd: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden ([www.gent.be/bouwreglement](http://www.gent.be/bouwreglement)).

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

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

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

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

## 7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 oktober 2021 tot 26 november 2021. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

### Bouwhoogte

De woning moet uit drie bouwlagen bestaan om de gewenste bewoonbare oppervlakte te krijgen gezien de smalle voorgevelbreedte (6 m). Een plat dak is atypisch voor de buurt. De hoogte geeft hinder naar privacy. De zijtuinstrook van 3,40 m is te smal voor dergelijke hoogte. De woning zal visueel dezelfde impact hebben als een meergezinswoning.

### Niveaoverschil

In de aanvraag is nergens sprake van het niveaoverschil van het betreffende perceel met de naastgelegen percelen. Er wordt enkel vermeld dat *“het niveaoverschil wat lager ligt dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten”*. Bij de bouw van de woning werd in de jaren '60 verplicht om het terrein op te hogen tot het niveau van het toen nog aan te leggen Nieuw Gent. Ook het voetpad aan Berkhoutsheide komt hoger te liggen dan het huidige niveau. Ophogen is dus logisch. Indien niet verplicht wordt tot ophoging heeft de bezwaarindiener de volgende bedenkingen:

- Hoe zal de afwatering en de aansluiting op de riolering gebeuren? Bij hevige regenval kunnen de nieuwe woningen wateroverlast krijgen.
- Hoe zullen de autostaanplaatsen voorzien worden? Op een helling of naast de woning?
- Wanneer het terrein niet opgehoogd wordt zal over de volledige diepte van lot 2 een scheidingswand noodzakelijk zijn om het niveaoverschil op te lossen. Het niveaoverschil kan niet opgelost worden met een groene talud omdat het



niveaunderschil te groot is en omdat de talud ten koste gaat van de breedte van de oprit (3,40 m). Bovendien kan er dan geen groene haag meer aangeplant worden.

- Indien wel wordt opgehoogd, is een betonnen scheidingswand aan lot 1 noodzakelijk zijn.
- Door het niveaunderschil staat het perceel vandaag al onder water.

#### Opritten/toegangen tot de woning

De oprit van 3 m is te smal om een woning te stationeren en de deuren te openen.

Lot 1 kan geen individuele oprit hebben omdat de Berkhoutsheide daar een bocht maakt en er een fietspad ligt.

#### Carport in de zijtuin

De verkaveling laat toe om mits akkoord van de aanpalende een carport op te richten. Hierover is geen akkoord. Er is achteraan op het perceel voldoende ruimte om een carport of garage in te richten.

#### Bestaande berk

De bestaande berk zal gerooid worden. Dit gaat in tegen de cultuur bij stad Gent om te vergroenen en de leefkwaliteit in de buurt te verbeteren. Het is één van de mooiste berken binnen de stad.

#### Verkoopprijs woningen

Het individueel verkopen van de woningen geeft aanleiding tot hoge woningprijzen.

#### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

#### Bouwhoogte

Het inrichten van een hellend dak op een bestaande woning met twee bouwlagen wordt in principe aanvaard. Ook drie bouwlagen wordt binnen Gent aanvaard als een basisschaal. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. De tweede en de derde bouwlaag hebben tevens een beperkte bouwdiepte van maximaal 12 m. Hierdoor komen de verdiepingen niet verder dan de achtergevel van de rechter aanpalende. De linker aanpalende ligt daarentegen dieper op het perceel waardoor hier ook geen conflict is. Verder zijn drie bouwlagen wel reeds aanwezig in de directe omgeving, namelijk langs de Kikvorsstraat 326 en verder. Ook een gevelbreedte van 6 m is niet vreemd aan de omgeving.

Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

Twee halfopen eengezinswoningen zijn niet te vergelijken met een meergezinswoning. Een meergezinswoning heeft namelijk andere bouwfysische kenmerken zoals de aanwezigheid van een terras op een hoogte.

Het bezwaar is ongegrond.

#### Niveaoverschil

Uit de terreinprofielen blijkt inderdaad dat het perceel een niveaoverschil kent en dit zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van de buurpercelen. De straat Berkhoutsheide bevindt zich namelijk op een hoogte van 8,49 m terwijl centraal op het perceel een hoogte van 7,23 m wordt gemeten. Ter hoogte van het rechter buurperceel wordt een hoogte gemeten van 8,29 m terwijl het linker buurperceel zich op een hoogte van circa 7,61 m bevindt. De toelichtingsnota bij de aanvraag vermeldt hierover het volgende: *“Het terreinniveau ligt wat lager dan de aanpalende terreinen links en rechts. Ophogingen tot het terreinniveau van de burens is toegelaten”*. De verkavelingsvoorschriften zelf doen geen uitspraak over het niveaoverschil terwijl dit wel aangewezen is. Om voldoende zekerheid te geven aan de toekomstige bouwheren en aanpalende wordt het volgende opgenomen in de verkavelingsvoorschriften:

Het niveaoverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveaoverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Hierbij wordt bijkomend toelichtend het volgende toegevoegd: het niveaoverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

Het bezwaar is deels gegrond.

#### Opritten/toegangen tot de woning

Een opritbreedte van 3 m is een gebruikelijke breedte voor een oprit en is voldoende ruim om een toegang met een wagen mogelijk te maken. Lot 1 kan inderdaad geen individuele oprit hebben door de inrichting van het openbaar domein. Hierdoor beschikken beide loten over één gezamenlijke oprit op het openbaar domein.

Het bezwaar is ongegrond.

#### Carport in de zijtuin

De carport in de zijtuin van lot 2 kan enkel mits akkoord van de aanpalende opgericht worden. Dit is zo opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsaanvraag legt vandaag enkel de voorschriften vast waar een nieuwe woning aan moet voldoen. Na de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag volgt nog een bouwaanvraag (een omgevingsvergunning) voor het bouwen van de woning en eventuele bijgebouwen. Bij het plaatsen van een constructie op de perceelsgrens wordt de aanpalende om advies gevraagd. Wanneer er geen akkoord is met de aanpalende zal het bouwen van de carport niet toegestaan worden.

Een garage of carport in de achtertuin is niet wenselijk aangezien de wagen zo diep in het perceel getrokken wordt en een lange oprit moet aangelegd worden om de autobergplaats te bereiken. Dit zal het volledig verhard van de zijtuin als gevolg hebben wat niet verenigbaar is

met de waterhuishouding, het algemeen bouwreglement (artikel 12: beperken van verharding) van de stad en de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar is ongegrond.

#### Bestaande berk

De berk waarvan sprake is in de feiten geen tweestammige boom. Het zijn twee bomen die weg van elkaar groeien. Hierdoor is de berk minder waardevol. Dit werd vastgesteld tijdens een plaatsbezoek. De gerooide bomen zullen gecompenseerd worden door twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), waarvan de boom voor lot 1 wordt aangeplant in de voortuinzone (dit is ook zo ingetekend). De bomen moeten een minimumstamomtrek van HS12/14 hebben en worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens. Het vellen van alle bomen gebeurt pas na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf. Op termijn zullen de nieuwe bomen ook zorgen voor een vergroening van het perceel.

Bezwaar deels gegrond.

#### Verkoopprijs woningen

De verkoopprijs van woningen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en wordt dan ook niet weerhouden als een ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

Bezwaar is ongegrond.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 2 loten voor 2 halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit bedraagt ca. 31 woningen per hectare, wat aanvaardbaar is binnen het stedelijk gebied. De aanvraag bevindt zich namelijk in een gebied met op vandaag een hoge densiteit op wandelafstand van verschillende voorzieningen en vervoersmodi. In de omgeving komen reeds verschillende woontypologieën (vrijstaand, halfopen en gesloten) voor. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijk gebied waar een zekere verdichting te verantwoorden is. Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van 90 m<sup>2</sup>, is compact en maakt een energiezuinige bouw mogelijk. Om ondanks deze beperkte footprint toch voldoende woonoppervlakte te creëren, laten de verkavelingsvoorschriften een volume van twee bouwlagen afgewerkt met plat of hellend dak of drie bouwlagen toe. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Het bouwperceel bevindt zich verder in een vrij diverse omgeving (Nieuw Gent) waar reeds verschillende bouwhoogtes voorkomen van woningen met 2

bouwlagen en een hellend dak tot woningen met 3 bouwlagen en meergezinswoningen tot 12 bouwlagen. Met het toelaten van 3 bouwlagen in de verkavelingsvoorschriften wordt verzekerd dat de woningen voldoende toekomstgericht zijn en kunnen genieten van uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte. Hierdoor blijft de tuinzone groen.

De bouwlijn die een voortuinstrook van circa 5 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd. De woningen beschikken elk over één gemeenschappelijke oprit op het openbaar domein. De keuze om slechts één oprit op het openbaar domein aan te leggen is ingegeven vanuit de inrichting van het openbaar domein. De heraanleg van het openbaar domein cluster Kikvorsstraat, waartoe de Berkhoutsheide behoort, werd namelijk recent vergund (OMV\_2021047726). De aanvraag past binnen de heraanleg van het openbaar domein (zie plan V\_KP2021-0045-Berkhoutsheide\_I\_N\_Verkavelingsplan met aansluiting nieuw ontworpen weg als achtergrond). Bij de aanleg van twee aparte opritten wordt het openbaar domein in twee gesneden met restroken groen als gevolg waardoor de aanplant van een boom op openbaar domein niet meer mogelijk is. Via de gezamenlijke oprit voor beide loten wordt de impact op het openbaar domein zo laag mogelijk gehouden.

In de aanvraag worden geen constructies of verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten met uitzondering van een autostaanplaats of een carport bij lot 2. De autostaanplaats werd ingetekend op het verkavelingsplan en bevindt zich dichtbij de voorgevel van de toekomstige woning. Dit zorgt ervoor dat de aanleg van verharding beperkt wordt en het overige gedeelte van de zijtuinstrook groen en onverhard kan blijven. Bij het oprichten van een carport op de perceelsgrens is een akkoord van de aanpalende noodzakelijk.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om tot 12 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinstrook te plaatsen. Deze oppervlakte is afgestemd op de grootte van deze achtertuin. De verkavelingsvoorschriften leggen op dat de bijgebouwen op 1 m van de perceelsgrens geplaatst moet worden. Om een koppeling van bijgebouwen tussen beide loten mogelijk te maken wordt toegevoegd dat een bijgebouw gekoppeld tussen lot 1 en lot 2 ook mogelijk is.

Voor het overige wordt meegegeven dat de bomen pas verwijderd kunnen worden als de omgevingsvergunning voor de woning wordt ingediend en het rooien van de bomen noodzakelijk is voor de bouw van de woning. Het rooien van deze bomen moet aangevraagd worden in de omgevingsvergunning.

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

## **CONCLUSIE**

---

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

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

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

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

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

- OMV\_2021146902 verkavelingsvoorschriften verkaveling Berkhoutsheide te Gent.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2021146902 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan Kris Audenaert gelegen te Berkhoutsheide , 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:**

### **De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:**

#### **2.1 Voortuinstrook**

Bij lot 1 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een autostaanplaats binnen de groene arcering voor 'parkeerplaats';
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de autostaanplaats.

Bij lot 2 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een rechtstreekse oprit van maximaal 3 m breed tot de autostaanplaats in de zijtuin;
- een rechtstreekse oprit van maximaal 2,50 m breed tot de autostaanplaats bij lot 2.
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de oprit of de autostaanplaats.

- de verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de autostaanplaatsen moeten zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van een karrenspoor).

Voor het overige moet de voortuinstrook van beide loten groen en onverhard aangelegd worden.

### 2.3 Achtertuinstrook

De bijgebouwen worden opgericht of minimaal 1 m van de perceelsgrens of gekoppeld tussen lot 1 en lot 2.

Het oprichten van bijgebouwen met als functie het stallen van wagens (bijvoorbeeld carport of garage) is verboden.

### 2.5 Niveauverschillen

Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

### Compensatie bomen

- Het vellen van alle bomen mag pas gebeuren na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf.
- Twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), worden heraan geplant waarvan de boom voor lot 1 wordt aangeplant in de voortuinzone zoals ingetekend op het verkavelingsplan. De nieuwe bomen hebben een minimumstamomtrek van HS12/14 en worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

### Openbaar domein

De aanleg van de oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 gemeenschappelijke oprit toegelaten worden.

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

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

### **Artikel 3:**

#### **Legt volgende lasten op:**

#### **LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen**

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 09/12/2021, met kenmerk VK-21-1370) moeten strikt nageleefd worden:
  - o Voor de loten waarvoor een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk is (lot 1 en lot 2) moet deze aansluiting door FARYS uitgevoerd worden. De aanvraag tot rioolaansluiting dient tijdig te gebeuren via de website van FARYS: “aanvraag rioolaansluiting” door middel van de link <https://www.farys.be/nl/aanvraag-rioolaansluiting>. Hierbij dient men rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen het indienen van de aanvraag en het ontvangen van de uitnodiging tot betaling van de factuur. Gelieve bij het ontvangen van uw vergunning de door de stad Gent opgelegde lasten goed en tijdig na te zien. Mogelijks wordt opgelegd dat voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest aan de last van een rioolaansluiting moet voldaan worden. U zal dan een aanvraag tot rioolaansluiting moeten indienen via de website van FARYS. Gelieve dan ook rekening te houden met hogervermelde timing.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 9 november 2021, met kenmerk 360726) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 16 november 2021, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 3 november 2021, met kenmerk 25075923) moeten strikt nageleefd worden.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- Elektriciteit
- Water
- Kabeltelevisie
- Telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

#### **LAST 2 – aanleg riolering**

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

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

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of [www.farys.be](http://www.farys.be).

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

**Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.**

#### **Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Openbaar domein:**

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail:[tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

## **Belangrijke bepalingen**

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

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



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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

1°wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2°komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3°komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3°binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2022\_CBS\_00232 - OMV\_2021146902 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Berkhoutsheide, 9000 Gent - Vergunning

**Stedenbouwkundige voorschriften Verkaveling Berkhoutsheide te  
Gent van toepassing op lot 1 en lot 2.**

**1. Gebouw**

**1.1 Oppervlakte**

Bebouwbare oppervlakte volgens verkavelingsplan.  
Bouwdiepte is beperkt tot 15m, de bouwbreedte is per kavel HOB 6.00m.

Toelichting

De bouwrijpe stroken dienen gerespecteerd.  
Twee half-open bebouwingen past perfect in de omgeving.

**1.2 Volume**

Het bebouwbare oppervlakte gelijkvloers is per kavel 6m\*15m.  
Op de verdieping 6m\* 12m

Twee bouwlagen met een hellend of plat dak zijn toegelaten.  
Ook zijn drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak toegelaten.

Toelichting

Verkavelingen moeten toekomstgericht zijn.  
Drie bouwlagen is een manier waarop een compacte woningbouw gerealiseerd kan worden.

**1.3 Nokhoogte**

De nokhoogte is beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.  
Bij drie bouwlagen is de nokhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte maar ook beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.

Toelichting

Nokhoogte van 9 meter boven het maaiveld is identiek aan de nokhoogte van aanpalend gebouw.  
Verkavelingen moeten namelijk toekomstgericht zijn.  
Drie bouwlagen is een manier waarop een compacte woningbouw gerealiseerd kan worden.

**1.4 Kroonlijsthoogte**

Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 6 meter.  
Bij drie bouwlagen met plat dak is de kroonlijsthoogte tot 9 meter toegelaten.

### **1.5 Dakuitvoering**

Zowel plat als hellend dak zijn toegelaten.

### **1.6 Type gebouw**

Op elke kavel wordt een eengezinswoning type half-open bebouwing voorzien.

Toelichting

De verkaveling heeft als doel het oprichten van 2 eengezinswoningen, type half-open bebouwing.

### **1.7 Materiaalgebruik**

De op te richten gevels zullen verwezenlijkt worden, zodanig dat het esthetisch uitzicht overeenkomt met de omgeving met de omgeving en ze dienen opgericht te worden in ruwe of te schilderen baksteen en/of betonmaterialen.

De bedaking zal bestaan uit natuurlijke leien, kunstleien in donkere kleur of pannen op een hellend dak.

Toelichting

Er mogen geen felle kleuren gebruikt worden zodat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving.

### **1.8 Inplanting**

Zie plan verkaveling.

Maximaal bebouwbare oppervlakte is op het plan aangegeven.

### **1.10 Aantal bouwlagen**

Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak.

Drie bouwlagen met plat dak zijn ook toegelaten.

### **1.11 Ondergrond gedeelte**

Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak. Drie bouwlagen met plat dak zijn ook toegelaten.

### **1.12 Uitbouw – veranda**

Enkel binnen ~~het voorziene zones~~ **de voorziene bouwzones** kunnen bijgebouwen geplaatst worden.

Tussen de bebouwing op lot 2 en grens met woning nr 6 kan mits akkoord van de eigenaar van nr 6 eventueel een carport opgetrokken worden.

Dit waar op het plan de autostaanplaats voor lot 2 voorzien is.

### **1.13 Terrassen**

Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume. Ze dienen aangelegd in waterdoorlaatbare materialen en hebben per kavel een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>.

### **1.14 Oversteek tov het grondvlak**

De gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

### **1.15 Regenwaterput**

Beide loten dienen te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter

## 2 Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### 2.1 Voortuinstrook

#### 2.1.1 Verharding

Alle verhardingen moeten

~~De oprit mag aangelegd worden met waterdoorlatende materialen;  
Maximaal 30% van de voortuinzone mag verhard aangelegd worden.~~

De rest dient een groen karakter te hebben.

Op lot 1 dient in de voortuinstrook een hoogstammige boom van voldoende omvang te worden aangeplant.

#### 2.1.2 Groenaanleg

In de voortuinstrook wordt als begroeiing gras of sierstruiken voorzien.

De hoogte van de struiken is beperkt tot 2.00m. Sierbomen zijn toegelaten.

Op lot 1 dient een hoogstammige boom in de voortuinstrook te worden aangeplant.

#### 2.1.3 Constructies

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten

### 2.2 Zijtuinstrook

#### 2.2.1 Verharding

Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.

Enkel op de autostaanplaats van LOT 2 kan gewerkt worden met een verharding met waterdoorlatende materialen.

#### 2.2.2 Groenaanleg

De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden

#### 2.2.3 Constructies

~~Geen verharding~~ **constructies** toegelaten in de zijtuinstroken

Enkel waar de autostaanplaats van lot 2 voorzien is, kan mits akkoord van de aanpaler een carport opgericht worden.

Bij lot 1 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een autostaanplaats binnen de groene arcering voor 'parkeerplaats';
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de autostaanplaats.

Bij lot 2 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een rechtstreekse oprit van maximaal 3 m breed tot de autostaanplaats in de zijtuin;
- een rechtstreekse oprit van maximaal 2,50 m breed tot de autostaanplaats bij lot 2.
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de oprit of de autostaanplaats.
- de verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de autostaanplaatsen moeten zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van een karrenspoor).

Voor het overige moet de voortuinstrook van beide loten groen en onverhard aangelegd worden.

## **2.3 Achtertuinstrook**

### 2.3.1 Verharding

Behalve het terras van maximaal 20m<sup>2</sup> zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.

### 2.3.2 Groenaanleg

De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.

### 2.3.3 Constructies

Enkel een tuinhuis kan in de achtertuin met 1 bouwlaag opgericht worden als bijgebouw.

De oppervlakte is beperkt tot 12m<sup>2</sup> en ze worden opgericht op minimaal 1 meter van de perceelsgrens **of gekoppeld tussen lot 1 en lot 2**

**Het oprichten van bijgebouwen met als functie het stallen van wagen (bijvoorbeeld een carport of een garage) is verboden.**

## **2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens**

### 2.4.1 Afsluitingen

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten. De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

### 2.1.2 Uitvoering

De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.

## **2.5 Niveaoverschillen**

Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.



### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2021146902**

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>
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_N_Verkavelingsplan met loten.pdf	i4LHaTFPmb0KxQDsbHrFYQ==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_B_Kadasterplan.pdf	1bWW36G+xNJ1Z3Fj8ROf1Q==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_T_B_Profielen.pdf	qMc71FVkbj/3Uwi850SwCw==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_N_Verkavelingsplan met aansluiting nieuw ontworpen weg als achtergron.pdf	Qf7a9GwAB2UNhDWTwBIE3A==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_B_Plan Situering.pdf	w7A1N2JUVfNtIrbtrl/cuw==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_N_Verkavelingsplan met zoneringen.pdf	XAGW3doCWjLFzXLtu5gJ+w==
V_KP2021-0045- Berkhoutsheide_I_B_Plan Bestaande Toestand.pdf	kWUmwHc0AAQEb0vLC7Ra1g==

