



Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2026_CBS_01163 OMV_2025132418 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Ahornlaan, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
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?

[REDACTED] als contactadres Groen [REDACTED] heeft een aanvraag (OMV_2025132418) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Ahornlaan, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 486H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 december 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 februari 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft de verkaveling van een perceel in twee loten, bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel is gelegen op de hoek van de Mazestraat en de Ahornlaan in de deelgemeente Mariakerke. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwingsvorm. Het perceel is momenteel onbebouwd en langs de westelijke perceelsgrens bevindt zich een aantal bomen.

Het verkavelingsontwerp voorziet twee loten voor halfopen eengezinswoningen in open bebouwing. De loten hebben een oppervlakte van respectievelijk 521 m² en 525 m². De verkavelingsdichtheid bedraagt 19 woningen per hectare.

Ten opzichte van de vorige geweigerde verkavelingsaanvraag OMV_2025062167 wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande bomen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 11/09/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen OMV_2025062167. (intern nr. 2025 MA 208/00/W)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 18 december 2025 onder ref. 5000116702:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door [REDACTED] werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

3.2. PROXIMUS

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 10 december 2025:

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

3.3. WYRE

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 3 december 2025 onder ref. 25218409: Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.4. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 11 december 2025 onder ref. VK-25-662 – 2de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. De 2 loten kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Bemerking op het dossier:

De aanvraag betreft een opsplitsing van een bestaand perceel in 2 nieuwe loten (LOT 1 en LOT 2), echter is de ontsluiting van beide nieuwe loten voor de tweede adviesaanvraag voorzien in de Ahornlaan.

Bijgevolg is er een technisch dossier noodzakelijk voor de uitvoering van de nieuwe rioolaansluitingen voor LOT 1 en LOT 2. Definitief wegherstel in KWS over de volledige rijwegbreedte is vereist.

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 gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze verkavelingsaanvraag

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Niet van toepassing voor deze verkavelingsaanvraag.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Bij de omgevingsaanvragen van de individuele woningen moet de gewestelijk verordening hemelwater en het algemeen bouwreglement van de stad Gent strikt worden nageleefd. In deze fase, het verkavelen van de grond, is het nog niet in te schatten hoe groot de verhardingen gaan zijn.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de percelen gelegen zijn in een gebied met risico's tot pluviaal overstroomd. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

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

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de aanwezige bomen op het terrein.

Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsverstoring optreden voor de aanwezige fauna in de omgeving. Gezien de tijdelijke aard van deze geluidsverstoring blijft de impact hiervan beperkt.

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

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 december 2025 tot en met 8 januari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Verhardingsgraad

De aanvraag voorziet 2 woningen met respectievelijk een mogelijke oppervlakte van 166m² en 164m². Dit komt overeen met een verhardingsgraad van 32% en 31%. De verhardingsgraad in de nabije omgeving is gemiddeld 24%. Hieruit blijkt dat de verhardingsgraad bovengemiddeld is en niet in lijn met de nabije omgeving. Bijkomend zal waarschijnlijk ook paden, terras en tuinhuis worden voorzien wat de verhardingsgraad verder zal opdrijven.

Bomen

De grote toegelaten bouwdiepte van 15m leidt tot een ondiepe tuin met een respectievelijke diepte van 13m en 11m. De tuinoppervlakte aan de achterzijde (zuidwest) van het woongedeelte is hierdoor beperkt. Op het verkavelingsplan is waardevol groen aangeduid in de achtertuin (hazelaar, beuk). Het behoud hiervan is door de beperkte tuindiepte op termijn onwaarschijnlijk.

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

Verhardingsgraad

Het verkavelingsplan geeft de maximale bouwzone aan, deze zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar en biedt de mogelijkheid om hier een kwalitatieve woning op te richten. De verharding rond de woningen zullen worden beoordeeld bij de individuele aanvragen van de woningen zelf. Een uitgangspunt is verharding beperken tot met minimum en waar mogelijk in waterdoorlatende materialen.

Bomen

In de huidige aanvraag wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande bomen. Een uitgangspunt is steeds boom besparend ontwerpen. We zijn dan ook van mening dat het ontwerp hiermee rekening houdt. De gronden zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied en deze kunnen zeker bebouwd worden. Het rooien van bomen is steeds vergunningsplichtig. We kunnen wel akkoord gaan met het rooien van de lijsterbessen binnen de toekomstige bouwzone. Deze bomen mogen pas gerooid worden samen met de bouw van de nieuwe woningen.

De huidige inplanting van de woningen is ruimtelijk inpasbaar, er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de huidige aanvraag werd rekening gehouden met opmerkingen gemaakt in de vorige verkavelingsaanvraag.

Deze verkavelingsaanvraag maakt het mogelijk om twee ruime hedendaagse eengezinswoningen te bouwen. De bebouwde oppervlakte staat in verhouding tot de terreinoppervlakte. De woningen zullen beschikken over een ruime tuin met behoud van de waardevolle bomen. De bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping sluit aan bij de stedenbouwkundig gangbare normen. Achteraan de woningen blijft genoeg ruimte op het perceel van bebouwing en verharding gevrijwaard die effectief als tuin kan dienen in functie van de woningen. De voorgestelde inplanting van de woningen is ruimtelijk inpasbaar, er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen.

Binnen de bouwzones zijn 2 lijsterbessen gesitueerd, waarvoor de kapping noodzakelijk is. De kapping van de 2 lijsterbessen wordt nog niet toegestaan in deze verkavelingsaanvraag, maar zal later toegestaan worden bij de omgevingsaanvraag voor de bouw van de woningen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en de opmerkingen in acht worden genomen, 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_2025132418_aangepaste verkavelingsvoorschriften_Mazestraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025132418 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan [REDACTED] gelegen te Ahornlaan, 9030 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:

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 18 december 2025, met kenmerk 5000116702) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies van PROXIMUS (advies van 10 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

Het advies van Wyre (advies van 3 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Farys

Het advies van Farys (advies van 11 december 2025 met kenmerk VK 25-662) moeten strikt nageleefd worden.

Pluviaal overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de percelen gelegen zijn in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Bomen

De kapping van de 2 lijsterbessen wordt nog niet toegestaan in deze verkavelingsaanvraag, maar zal later toegestaan worden bij de omgevingsaanvraag voor de bouw van de woningen.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

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

De aanleg van de huisaansluitingen op openbaar domein kunnen of door Farys of door een eigen aannemer met technisch dossier gebeuren:

Beperkt technisch dossier ifv kleine verkavelingen zonder rioleringsaanleg of groenaanleg:

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering. Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand
- peilenplan

- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

OPLEVERING

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

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

CONTACTGEGEVENS

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

Artikel 4:

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

Waarborgen voor lasten in natura en verkoopbaarheidsattest

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde last 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.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025132418) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

Het geheel van de lasten 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.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Algemene opmerkingen:

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

De aanleg van de eventuele opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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

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

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

Er dient rekening gehouden te worden met de locatie van de straatbomen, deze zullen niet gerooid worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

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 wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanpakking 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 indellingslijst.

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 beroepsindlener 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.

 Elektronisch ondertekend op
12/02/2026 om 14:34:23 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
12/02/2026 om 14:15:30 (GMT+01:00)
door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_01163 - OMV_2025132418 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Ahornlaan, 9030 Gent - Vergunning

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG
VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aangezien er in de onmiddellijke omgeving nagenoeg geen meergezinswoningen aanwezig zijn, wordt er geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten zolang het voldoet aan de bepaling van de VCRO.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale max. vloeroppervlakte van 100 m².

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN WOONGEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN WOONGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De te verkavelen grond is gelegen in woongebied (gewestplan). Er is gekozen voor 2 halfopen bebouwingen. De vloerпас wordt niet vastgelegd. De kroonlijsthoogte dient gemeten te worden vanop de as van de weg tot de onderkant van de goot. Bij een plat dak wordt de maximale bouwhoogte gemeten vanop de as van de weg tot bovenkant van de druiplijst.	Om overstromingsvrij te bouwen is het aangewezen de vloerпас minstens 30cm boven het hoogst gekende gemodelleerde overstromingspeil te voorzien. Dit heeft enkel betrekking op de vloerпас van de woning. Voor de rest van het perceel worden ophogingen/reliëfwijzigingen niet toegelaten. Dakvorm: vrij (max. helling 45°) -Bij keuze voor een lessenaarsdak dient de nok evenwijdig met de straat te lopen en kan deze max. 12,50 meter hoog zijn. Kroonlijsthoogte max. 6,55 meter. -Bij de keuze voor een plat dak mogen 3 volwaardige bouwlagen voorzien worden, maximale bouwhoogte bedraagt 9.9m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max. 15 meter, zie ook weergave op grafisch plan. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 12 meter. De bouwvrije zijdelingse strook: -Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig. -Voor lot 2: min. 3m Langsheen de Ahornlaan moet de (voor)bouwlijn van de woningen minimum 6m achter de rooilijn genomen worden, zie ook weergave op grafisch plan.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	- Ter hoogte van het openbaar domein mag slechts toegang genomen worden naar het perceel over een totale breedte van max. 5 meter - De geldende parkeerverordening moet gerespecteerd worden. Het overige deel dient als groenzone te worden aangelegd. Verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen worden voorzien. - Terreinophogingen worden niet toegestaan. Enkel paden of opritten naar de woning of garage kunnen in niveau worden aangelegd. Bestaande grachten en waterlopen moeten behouden blijven. Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig.

3.2. Zijdelingse strook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	In de zijdelingse strook kan het oprichten van een carport enkel worden toegestaan onder volgende voorwaarden: - Overdekte autostaanplaats waarbij min. De voorgevel en achtergevel volledig open zijn. - De voorgevel van de carport dient ingeplant te worden op min. 5 meter achter de voorgevel van de woning. - De max. diepte van de carport bedraagt 10 meter. - Bouwhoogte max. 4 meter (gemeten van vloerpas tot bovenkant kroonlijst) - Materialen: in harmonie met hoofdgebouw en in gevelmaterialen of hout. - Dakvorm: plat dak Het oprichten van een carport in de bouwvrije zijdelingse strook kan slechts worden toegelaten op voorwaarde dat door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel (waarlangs de carport zal worden opgericht) een ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat de aanpalende eigenaar kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager en hiermee akkoord is. Terreinophogingen worden niet toegestaan. Bestaande grachten moeten behouden blijven. Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig.

3.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	Terreinophogingen worden niet toegestaan. - Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing. - Het besluit van de Vlaamse regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing. - Eventueel bestaande grachten moeten behouden blijven. - Terrassen moeten op bestaand maaiveld niveau worden voorzien.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	- Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing. - Het besluit van de Vlaamse regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing.

3.5. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verordening hemelwater 2023 dient gerespecteerd, waterdoorlatende verhardingen krijgen de voorkeur.	Alle verhardingen dienen bij voorkeur te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025132418

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_VP_B_Mazestraat (28) te Gent.pdf	3+gh15B+ahA+im7YH3O1Dg==
VA_VP_L_legende.pdf	o0reyuNnGZpe486ZeIDQ4Q==
VA_VP_liggingsplan_Mazestraat (28) te Gent.pdf	Fyru3d55BhHmOmN567t2VQ==
VA_VP_N_Mazestraat (28) te Gent.pdf	T5pbkVktCaHd2T0zMqdK8w==
VA_VP_terreinprofielen_Mazestraat (28) te Gent.pdf	UKaEYLakRJPMnhOxP0hGUA==



Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2026_CBS_05641 verkavelingsvergunning OMV_2025132418 - verkoopbaarheidsattest – Mazestraat/Ahornlaan, 9030 Gent

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16, § 2.

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 heeft op 12 februari 2026 de omgevingsvergunning OMV_2025132418 voor een verkaveling verleend aan [REDACTED] voor een perceel gelegen aan de hoek Mazestraat/Ahornstraat zn te 9031 Gent, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A nr. 486H2.

De aanvraag beoogde het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

In de verkavelingsvergunning werden voorwaarden opgelegd voor de aanpassing van de riolering en nutsvoorzieningen.

In het advies van Farys staat vermeld dat loten op normale en reglementaire wijze kunnen aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is geen uitbreiding noodzakelijk.

Voor wat de riolering betreft moet per lot in een dubbele huisaansluiting voorzien worden, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard

(oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het uitvoeren van deze werken heeft de verkavelaar een technisch dossier ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen bepaalde de borgsom voor de uitvoering van de wegen- en rioleringswerken op 13.794,00 EUR (inclusief BTW):

- Borg AS-Built: 1.028,50 EUR
- Borg wegenis en riolering: 12.765,50 EUR

Voor de aanleg van de distributienetten voor elektriciteit en kabeldistributie heeft Fluvius de borgsom bepaald op 4.778,97 EUR.

BNP Paribas Fortis NV, met maatschappelijke zetel Warandeborg 3 te 1000 Brussel, heeft zich op 18 juni 2026 in opdracht van de vergunninghouder borg gesteld voor een totaalbedrag van **18.572,97 EUR:**

12.765,50 EUR voor de wegen- en rioleringswerken

1.028,50 EUR voor de as-built

4.778,97 voor aanleg nutsleidingen door Fluvius

Wyre heeft bevestigd dat de nodige infrastructuur reeds aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren.

Waarom wordt deze beslissing genomen?

In uitvoering van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een verkavelingsakte pas verleden worden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten is uitgevoerd of gewaarborgd.

De vergunninghouder heeft alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning, die moeten uitgevoerd worden om een attest te bekomen dat tot de verkoop van de loten van de verkaveling mag worden overgegaan, uitgevoerd of gewaarborgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025132418_ Bankwaarborg BNP Paribas-Fortis_3626-82606-50018-38.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Geeft een attest dat tot de verkoop van de 2 loten, genummerd als 1 en 2, van de omgevingsvergunning OMV_2025132418 voor een verkaveling goedgekeurd op

12 februari 2026 voor een perceel gelegen aan de Mazestraat/Ahornstraat te 9030 Gent, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A nr. 486H2, mag worden overgegaan.

Artikel 2:

Keurt de door de BNP Paribas Fortis NV gestelde waarborg goed met betrekking tot de verkavelingsvergunning OMV_2025132418 verleend aan [REDACTED] voor een bedrag van 12.765,50 EUR voor de wegen- en rioleringswerken, 1.028,50 EUR voor de as-built en 4.778,97 EUR voor aanleg nutsleidingen.

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2026 14:57:44 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2026 14:12:02 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_05641 - verkavelingsvergunning OMV_2025132418 - verkoopbaarheidsattest –
Mazestraat/Ahornlaan, 9030 Gent

