



2024_CBS_03627 OMV_2023165864 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 4 woningen, 4 staanplaatsen en 4 tuinbergingen en een fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Alec Paepens met als contactadres Groenstraat 17, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023165864) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van 4 woningen, 4 staanplaatsen en 4 tuinbergingen en een fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Wolfputstraat 17 en 19, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 452G2 en 452S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van 2 woningen en het bouwen van vier nieuwe woningen op een terrein langs de Wolfputstraat in de deelgemeente Oostakker.

De aanvraag omvat 4 aan elkaar geschakelde woningen met elk een voorgevelbreedte van 5,05 m. Het volume bestaat uit 2 x een driegevelwoning en 2 x een gesloten bebouwing. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt enerzijds 3,34 m (linkerkant) en anderzijds 3,00 m (rechterkant). De voorbouwlijn situeert zich op ca. 7,50 m van de rooilijn. De bouwdiepte op de gelijkvloerse bedraagt 15,50 m voor woning 1,2 en 3 en 16,50 m voor woning 4. De verdieping springt 1,20 m vooruit op de voorbouwlijn van de voorgevel, en heeft een totale bouwdiepte vanaf dit punt van 12 m. Een teruggetrokken verdieping van 6,00 m diepte is voorzien op de 2e verdieping, onder een hoek van 45° ten opzichte van de voor- en achtergevel. De woningen worden afgewerkt met een plat dak, afgewerkt als groendak met een buffercapaciteit van min. 50 l/m². De gevels zijn opgebouwd uit enerzijds gevelmetselwerk (horizontaal- verticaal metselwerk), anderzijds verticale ALU geprofileerde beplating zwart.

De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw bedraagt 3,25 m, de kroonlijsthoogte van de eerste verdieping is op 6,30 m voorzien. Het plat dak van de teruggetrokken derde bouwlaag is voorzien op een hoogte van 9,10 m. Achteraan de woningen wordt telkens op de perceelsgrens een tuinmuur opgericht welke beperkt blijft tot 2,00 m hoogte en 3,00 m breedte.

Elke woning is voorzien van een gekoppelde tuinberging. Deze is te betreden via de achterzijde van het terrein. De tuinbergingen vormen de grens met de gemeenschappelijke tuin. De tuinbergingen zijn 2 aan 2 gekoppeld en worden in een houtskelet uitgevoerd en zijn voorzien van een plat dak. De grootte van de berging bedraagt 6,25 m² (per lot). De dakrandhoogte situeert zich op 3,0 m.

De gevels worden afgewerkt in een houten bekleding.

Het perceel is zowel aan de linker- alsook aan de rechterzijde voorzien van een oprit in karrensporen

die overgaat in een parkeerplaats horende bij woning 1 en 4. Aan de linkerzijde wordt een pad gevormd in functie van onderhoud van de tuinen. Daarnaast vormt dit pad een verbinding naar een overdekte (gezamenlijke) fietsenstalling voor bakfietsen. Dit pad loopt verder naar de gekoppelde tuinbergingen. Alle verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen (met een hellingspercentage van minder dan 2%). Om zo min mogelijk in verharding te hebben wordt er tussen woning 2-3 een gemeenschappelijk toegangspad voorzien met een breedte van 2 m. Deze wordt beschouwd als strikt noodzakelijk. Dit pad wordt eveneens uitgevoerd in waterdoorlatende materialen met een hellingspercentage van minder dan 2%. Aan de voorgevel worden 2 overdekte, open fietsenstallingen voorzien. Deze worden visueel van de straat afgesloten door verticale aluminium lamellen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van 4 woningen, 4 staanplaatsen en 4 tuinbergingen en een fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2023040430).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1972 OO 068)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 31 januari 2024 onder ref. AD-23-799 – 2de advies:

Drinkwater

M.b.t. de sloping van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het oprichten van 4 woningen (2 rijwoningen en 2 halfopen bebouwingen) + bijhorende staanplaatsen, tuinbergingen en fietsenstalling. Ons advies is gunstig.

Riolering

*Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

*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. 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. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2000 liter, 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

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn wordt het afvalwater op de bestaande DWA (hier een gemengde leiding) aangesloten en wordt het regenwater op de bestaande RWA aangesloten.

Verwerkte bemerkingen uit het eerste advies op het rioleringsplan
"BA_1_2_3_4_P_N_1_riolering":

DWA: op het rioleringsplan werd voor elke woning een septische put van 2.000 liter en een aantal IE=4 voorzien. Hiermee werd de bemerking in het tweede advies verwerkt.

RWA: De diepte van de WADI werd van -0,50 m naar -0,30 m (t.o.v. het maaiveld) aangepast. Zodoende zijn er geen grondwaterpeilingen noodzakelijk. De infiltratievoorziening werd tevens qua infiltratie-oppervlakte naar 16 m² aangepast.

De wadi is gesitueerd achteraan het perceel en de noodoverlaat is voorzien aan te sluiten op de RWA.

Het is aangewezen de BOK-peilen van de noodoverlaat en de aansluiting op het rioleringsontwerp te vermelden. Het is ook bij het tweede advies niet duidelijk of de noodoverlaat van de wadi gravitair kan aansluiten op de RWA.

Indien er gebruik moet gemaakt worden van een pompinstallatie dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen persleiding op het openbaar rioleringsstelsel mag aangesloten worden. In dat geval dient er een ontspanput voorzien te worden op 10 m van de RWA-aansluiting zodat er vanuit deze ontspan- of woelput verder gravitair kan geloosd worden richting openbare riolering. De bemerking over de BOK-peilen werd in het tweede advies niet verwerkt.

Aanwezigheid van een bestaande RWA-leiding op privaat domein:

Het perceel bevat heden nog een ingebuisde gracht Ø700 mm.

Indien er geen aangelanden uit de Wolfputstraat of uit Puigem aangesloten zijn, op deze op private eigendom gelegen ingebuisde gracht, dan kan de aanvrager op eigen initiatief en op eigen kosten de buis verwijderen.

Indien deze RWA-rioolbuis op het perceel verwijderd wordt, dient er tevens voor gezorgd te worden dat het deel ingebuisde gracht dat wel blijft bestaan afgedicht wordt.

Farys wenst op de hoogte gebracht te worden 14 dagen vóór de aanvang van de werken.

Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing:

De bestaande twee aansluitingen op het bestaand rioleringsstelsel van de Wolfputstraat dienen bij voorkeur hergebruikt te worden voor twee van de vier geplande nieuwbouwwoningen. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). Voor elk van de andere twee geplande woningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd. 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.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgeemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan worden voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- De bestaande ingebuisde gracht die heden in de langsrichting over het perceel heen loopt kan (gedeeltelijk) verwijderd worden op initiatief en op kosten van de aanvrager indien er geen aangelanden op aangesloten zijn. Indien de RWA-rioolbuis (gedeeltelijk) zou verwijderd worden, dient Farys 14 dagen op voorhand hiervan op de hoogte gebracht te worden. Het resterende deel van de ingebuisde gracht dient afgedicht te worden.
- De twee bestaande aansluitingen van de te slopen woningen dienen hergebruikt te worden voor 2 van de 4 geplande nieuwe woningen.
- Voor beide resterende geplande nieuwe woningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.
- Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.
- De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2024 onder ref. JMS 578506:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar wervf.a1@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 17 januari 2024 onder ref. 25138569:
Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag 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>*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 10 januari 2024 onder ref. 5000056469:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

*Deze 4 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen elektriciteit (22,2kVA) aansluitbaar aan het openbaar domein. Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van de verkoopbaarheidsattesten is een akkoord op de offerte die mee werd opgeladen in het omgevingsloket. De tussenkomst betreft een forfaitaire bijdrage per bijkomend lot, voor de kosten stroomopwaarts. Meer informatie hierover vindt u op:
<https://www.vreg.be/nl/nieuwe-nettarieven>*

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze 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, wegenstoelatin-gen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000056469.

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, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en 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).
- straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- straat 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).
- straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met twee eengezinswoningen.

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.

Hemelwaterput

De nieuwe woningen hebben een in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte (AO) kleiner dan 80 m². Hierdoor moet telkens een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. In de aanvraag wordt telkens een hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter voorzien.

De hemelwaterputten worden in de plannen nergens uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening wordt dit als bijzondere voorwaarde opgelegd.

De inhoud van de voorziene hemelwaterputten voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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 Vlarem 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.

Groendak

De aanleg van een groendak is niet verplicht voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater. De aanvraag voorziet evenwel van platte daken, voorzien met een groendak met een minimale buffercapaciteit van 50 l/m² voor iedere woning. Het water dat op deze groendaken valt, wordt aangesloten op de hemelwaterput. Dit is conform de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement.

Infiltratievoorziening

Elk perceel waarop een nieuwbouw woning wordt voorzien is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is in voorliggende aanvraag aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Hieruit volgt dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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. 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 16 januari 2024 tot 14 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop van de twee eengezinswoningen staan in het teken van een nieuwe invulling van het terrein en kan stedenbouwkundig worden aanvaard. Ter vervanging van deze eengezinswoning wordt de bouw van vier eengezinswoningen gepland.

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 grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan.

De druk op de dichtbevolkte 19^{de}-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20^{ste}-eeuwse wijken, zoals deze van Oostakker, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. We zijn ons ervan bewust dat dit een proces van lange adem is.

Het optrekken van 4 gekoppelde woningen op een terrein met een oppervlakte van ca. 1822 m², valt binnen deze visie ruimtelijk te verantwoorden. Op het totale perceel bedraagt de woningdichtheid ca. 22 woningen/ha. Dit is iets lager dan normaal bij nieuwe ontwikkelingen in de groeistad, maar is wel aanvaardbaar gezien de specifieke context van het perceel met een onregelmatige vorm.

De vier eengezinswoningen zijn kwalitatieve, voldoende ruime woningen. De bouwbreedte van iedere woning bedraagt ca. 5,05 m en de bouwdiepte maximum 16,5 m. Op verdieping wordt een gebruikelijke bouwdiepte van 12 m voorzien. De 4 woningen worden afgewerkt met een teruggetrokken 3^e bouwlaag. De woningen houden ruim afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, waardoor de inkijk naar de aanpalende percelen eerder beperkt is. De onregelmatige voorbouwlijn (de eerste verdieping springt ca. 1,20 m vooruit ten opzichte van de voorgevellijn van het gelijkvloers) maakt ook dat deze bouwdiepte op verdieping minder uitgesproken is. Op verdieping worden telkens 3 kwalitatieve slaapkamers en 2 badkamers voorzien.

Elke woning wordt bovendien uitgerust met een terras en een volwaardige tuin met kleine tuinberging. Het achterste deel van het perceel wordt als gemeenschappelijke tuinzone, waar ook de nodige ruimte voor water (infiltratievoorziening) voorzien is.

De gekozen vormgeving en afwerking van de woningen is sober en hedendaags. De zijgevels worden als volwaardige gevels afgewerkt. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Langs woning 1 en 4 wordt een oprit in karrensporen voorzien en een autostaanplaats. Voor woning 2 en 3 wordt enkel een toegangspad (maximaal gecombineerd) naar de voordeur voorzien. In de zijtuin wordt eveneens een pad voorzien naar de collectieve fietsenberging en de individuele tuinbergingen. Dit pad is voorzien in waterdoorlatende verharding en kan infiltreren op eigen terrein. De verharding op het perceel wordt maximaal beperkt door het gebruik van karrensporen en waterdoorlatende materialen, zodat het groen karakter overwegend blijft. Dit is positief.

Hieruit volgt dat de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023165864 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 oprichten van 4 woningen, 4 staanplaatsen en 4 tuinbergingen en een fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Alec Paepens gelegen te Wolfputstraat 17 en 19, 9041 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:

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 31 januari 2024, met kenmerk AD-23-799 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwaterputten

De hemelwaterputten moeten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in een gracht te laten lozen.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning.

Openbaar domein

Sloop:

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor woning 1 en voor woning 4, dit zijn twee bestaande opritten. De middelste oprit zal verwijderd worden.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de bestaande middelste oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, haag, verschil in materialen etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: tdwegen@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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder

water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_03627 - OMV_2023165864 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 4 woningen, 4 staanplaatsen en 4 tuinbergingen en een fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023165864

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)
BA_2_G_N_1_vg.pdf	vnKX8eXjezIXmV4LRgnl8A==
BA_3a_C_N_1_berging.pdf	sHdNti7l4DLVXow3VB+GdQ==
BA_5_C_N_1_fietsenberging.pdf	Oi5mErMXp6czfCihYsiyZQ==
BA_2a_C_N_1_berging.pdf	xb3lr5b9lf03fxbgQvqibg==
BA_1a_C_N_1_berging.pdf	NhR9t6mFReGuOqxjRYU6lA==
BA_4a_C_N_1_berging.pdf	jNwqSPK4Wp1WcZUaMYF21w==
BA_3_G_N_1_vg.pdf	N+/ss3PGS8Fmc9zGh3g71g==
BA_2_G_N_2_ag.pdf	1WpXC0TjEzZ/7bUSglv97A==
BA_4_G_N_1_vg.pdf	WsQQxF3S46vhZJuUk9V+aA==
BA_4_G_N_2_ag.pdf	6YZSrKEGLaM+R3Kk8C8png==
BA_3_G_N_2_ag.pdf	askpPN9rtWDzh3JnIErcYQ==
BA_4_G_N_3_rzg.pdf	MiJEs72eD81xE/zJMszMVw==
BA_1_G_N_1_vg.pdf	pN956T/5mD3sG0f57lwPrA==
BA_1_G_N_2_ag.pdf	V2+2+iz4YBX1zj3NylAakA==
BA_1_G_N_3_lzg.pdf	byey02Bx3xdRpQnJ0GxNdQ==
BA_1_2_3_4_G_N_4_ag.pdf	LM7l+b2LBj2Jd42Wzl8OgQ==
BA_1_2_3_4_G_N_4_vg.pdf	l0Dt1SgUlvd0QbUBcMr3yA==
BA_2_P_N_2_gvl.pdf	MsPuy6uHHu5xB3qaT0ldLQ==
BA_2_P_N_1_riolering.pdf	5WMPxJ2LrRtQHDu4Putmug==
BA_1_2_3_4_P_N_1_riolering.pdf	A6H8Sn8SmQJBQ4y76dUa4A==
BA_2_P_N_3_vd_1.pdf	nxDXE53tvcOe45ps7bxbDA==
BA_2_P_N_4_vd_2.pdf	hwS6XeaNoSCRX3NsTZ9zkA==

BA_3_P_N_3_vd_1.pdf	oJq4kZCU/nOTxtEtX8Ft4Q==
BA_3_P_N_4_vd_2.pdf	7grff2/ToCqnJSRsBDTozA==
BA_3_P_N_1_riolering.pdf	63LTE3qf6wGNDtagDI09aA==
BA_4_P_N_1_riolering.pdf	GBC2QNkDwTNA/w/Qjmgvhg==
BA_3_P_N_2_gvl.pdf	TP3v5V7AzCkC+wr92+R+bg==
BA_4_P_N_4_vd_2.pdf	G5WoXQvc8fPDx75DVO3Ftg==
BA_1_P_N_2_gvl.pdf	8h7GUMnmE6dQeASwf5kvFw==
BA_4_P_N_3_vd_1.pdf	cN+eUJ9XKG4AXi+DAVRRrg==
BA_1_P_N_1_riolering.pdf	LAEFoiSTcRAHx8V7xNjGiQ==
BA_4_P_N_2_gvl.pdf	u5xX/enwAaQEom7/ieZDvw==
BA_1_P_N_4_vd_2.pdf	YFt0ylHlJaMYduUyzsymmQ==
BA_1_P_N_3_vd_1.pdf	56NBIHN9NIZayyLaRqHh/w==
BA_1_2_3_4_I_N_1_inplanting.pdf	ngRpb6FUNKecaVZjRP4SWw==
BA_0_I_B_1_inplanting.pdf	VhH0SQuuQzbM/tscEdGa0w==
BA_0_L_N_1_legende.pdf	1l8AFODidzXf79AnWByjLg==
BA_3_S_N_1_snode A3.pdf	01eniE6HVeNrfl+JH5Ha1Q==
BA_2_S_N_1_snode A2.pdf	JbsYtCw3BiomJ/VG7IJxYA==
BA_4_S_N_1_snode A4.pdf	3H2Q2IsoVwww38YJSyK9YA==
BA_1_S_N_1_snode A1.pdf	u3uPZnJfXuaJ91wf6S+CxQ==
BA_2_T_N_1_terreinprof2.pdf	iiVYy819dzuLN1dz9hgCXA==
BA_3_T_N_1_terreinprof3.pdf	VMO0VR1L2vSQGCTUbY3gbg==
BA_4_T_N_1_terreinprof4.pdf	L1SeDWzizg/ql2L6/BT2A==
BA_1_T_N_1_terreinprof1.pdf	lspqZeKpIk6aaRDMuzdhZg==