



2024_CBS_06213 OMV_2023161217 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 gekoppelde woningen - zonder openbaar onderzoek - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 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; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Vinciane Meeus met als contactadres Kortrijksesteenweg 88, 9830 Sint-Martens-Latem en De heer Yves De Clercq met als contactadres Kortrijksesteenweg 88, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2023161217) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 6 gekoppelde woningen
- Adres: Groenestaakstraat , 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 328V3, 328S3, 328T3, 328X3, 328A4, 328Y3, 328Z3 en 328W3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag is gesitueerd in Mariakerke, langs de Groenestaakstraat in een verkavelde omgeving gedomineerd door ruime kavels met open bebouwing. Het terrein in kwestie is via een bestaande oprit toegankelijk vanaf de Groenestaakstraat, maar bevindt zich in tweede bouworde, achter de woning langs Breebroekstraat, Mispelbilk, Schaapherderstraat en Groenestaakstraat.

Op 30 juni 2022 werd de verkaveling 2022 MA 179/00 goedgekeurd (OMV_2022030242) voor het afsplitsen van een terrein van 2771,11 m² van de bestaande woonkavel en deze op te delen in 6 loten bestemd voor gestapelde woningen, 1 lot voor gemeenschappelijke tuin (lot 7) en één lot als gemeenschappelijke oprit (lot 8).

De aanvraag betreft het uitvoeren van deze verkaveling door de bouw van een volume met 6 schakelwoningen. Het hoofdvolume van 3 bouwlagen en een plat dak is ca. 30 m breed en 12,2 m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,80 m ten opzichte van het vloerpeil. Op het gelijkvloers wordt aan aanbouw voorzien aan de noordzijde van 4,25 m op 7,6 m en aan de oostzijde van ca. 3 m diep. Binnen dit volume worden 6 schakelwoningen ingericht met elk een afzonderlijke inkom op het maaiveld. Woningen A en B situeren zich op het gelijkvloers achteraan het gebouw en geven rechtstreeks uit op de achtergelegen tuinzone. Tussen deze twee units wordt een gemeenschappelijke toegang vanuit een traphal met lift vanaf de verdiepingen naar de collectieve tuin gepland. De woningen C, D, E en F beschikken elk over een eigen toegang, inkomhal, toilet en bureauruimte vooraan het gelijkvloers. Woningen C en F domineren de eerste verdieping, met daarnaast een beperkt gedeelte van de woningen E en D (slaapkamer en badkamer). De leefruimtes en aanvullende slaapkamers van woningen E en D situeren zich op de 2^{de} verdieping. Elke woning beschikt over een toegang tot de traphal en lift naar de gemeenschappelijke tuin en over een terras aan de achterzijde van het gebouw. De woningen B, C, D en E beschikken elk over 3 slaapkamers en woningen A en F over 2 slaapkamers. Aan de linkerzijde van het gebouw worden 6 halfoverdekte autostalplaatsen gepland die bereikt worden via een gemeenschappelijke oprit die eveneens dienst doet als keerpunt voor de brandweer.

Het hoofdvolume met aanbouwen wordt bekleed met een parementsteen en schrijnwerk in gemoffeld aluminium. De luifel wordt uitgevoerd in architectonisch beton.

Achter deze carports wordt een fietsenberging gebouwd van 12,22 m op 4 m. Deze fietsenberging wordt met een luifel verbonden met het hoofdgebouw. De fietsenberging komt op 1,27 m van de perceelsgrens, is 2,26 m hoog en wordt bekleed met een houten beplanking.

Vanaf de Groenestaakstraat wordt een oprit aangelegd in een karrenspoor tot tegen de perceelsgrens met woning nr. 71. Het karrenspoor wordt uitgevoerd in twee betonstroken van 1 m breed met tussenliggende grasstrook van 60 cm. Aanvullend worden grasbetontegels voorzien en een infiltratiebekken.

De oprit naar de carport wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding met stroken beton. Voor de carport komen twee bezoekersparkeerplaatsen. De toegangspaden naar de woningen worden in waterdoorlatende klinkers uitgevoerd. Naast deze toegangspaden komen 3 keer 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Op het perceel worden 41 bestaande bomen verwijderd en op een andere positie op het perceel heraanplant.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/04/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voorgevel. (1968 MA 43)
- Op 15/09/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wegenis- en rioleringswerken in de Groenestaakstraat, Botestraat en de Gaverstraat te wondelgem. (2016/07095)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2024 onder ref. 058795-008/PV/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (vermeld in het integraal advies op het omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Aangezien het trappenhuis onvoldoende open is naar de buitenlucht kan het niet als buitentrap beschouwd worden. Het trappenhuis dient alle eisen van een binnentrap te voldoen, incl rookluik.*

Aanvullende opmerking:

Op het inplantingsplan worden twee bezoekersparkeerplaatsen ingetekend binnen de draaistraal van de brandweervagen. In functie van brandveiligheid is een combinatie van een brandweerweg en bezoekersparkeerplaatsen niet mogelijk. Deze moeten bijgevolg worden geschrapt. Ook de aanvullende verharding in functie van deze twee bezoekersparkeerplaatsen moet worden geschrapt om foutief parkeren op deze brandweerweg te vermijden.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 21 mei 2024 met kenmerk AD-24-458:

Drinkwater

Deze vergunningsaanvraag handelt over de bouw van 6 gekoppelde grondgebonden woningen.

Mits het in deze verkaveling om een private woonef met private wegenis gaat is onderstaande van toepassing:

De wegenis van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een

toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd. De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de private drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen.

De eigenaars verlenen een erfdienstbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdienstbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 6 gekoppelde grondgebonden woningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de PRIVATE verkaveling
- de aansluiting van de private verkaveling op openbaar domein is voorzien dmv verkavelingsaanvraag

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

- Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:
 - het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen

- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*
- *De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*
- *Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").*
- *De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.*
- *Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.*

INHOUD VAN DE AANVRAAG

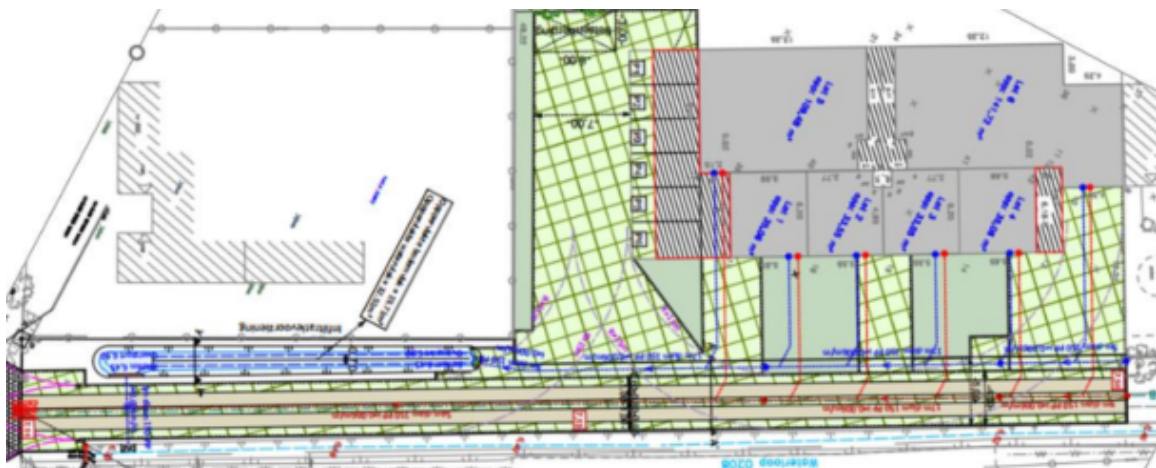
De aanvraag betreft de bouw van 6 gekoppelde grondgebonden woningen. Deze woningen zijn gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling 2022_CBS_07041 OMG2022030242

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

Het advies wordt opgesteld op basis van de van toepassing zijnde richtlijnen van Farys. Volgende onderwerpen maken deel uit van het technisch dossier en werden beoordeeld:

Rioleringsplan

Het rioleringsplan van de bouwaanvraag stemt niet overeen met het rioleringsplan van de verkavelingsvergunning. In de aanvraag van de verkavelingsvergunning wordt elk lot voorzien van een afzonderlijke aansluiting voor DWA en RWA op het gemeenschappelijk gescheiden stelsel in gemeenschappelijk toegangspad.



Bij deze vergunningsaanvraag is op basis van de GSVH 2014 een gemeenschappelijke infiltratievoorziening voorzien met een infiltratievolume van 12 m³ en een infiltratieoppervlakte van 19,20 m². Deze is berekend op een aangesloten oppervlakte van 480 m² (80 m² x 6 loten).

De vergunde infiltratievoorziening is een gracht met een gemiddelde bodembreedte van 0.30m op een peil van 6.30 mTAW. Het overstortpeil is voorzien op 6.90 mTAW terwijl het maaiveldpeil 7.50 mTAW bedraagt.

In de verkavelingsvergunning is volgende last opgelegd:

- Per lot (met woonentiteit) is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De huisaansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aar (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.*
- De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor de bereken van de noodzakelijk infiltratievoorziening extra maatregelen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.*
- Voor het aanleggen van de rioolvertakking en een stuk riolering en degelijk herstel van de rijweg moet een technisch dossier worden ingediend.*

Volgens bijgevoegd rioleringsplan is niet voldaan op de opgelegde voorwaarden binnen de verkavelingsvergunning. Voor alle loten samen worden 2 gemeenschappelijke regenwaterputten (elk 15 000L) voorzien met een totaal volume van 30 000L en 1 gemeenschappelijke septische put van 7 500 L.

Gezien de koppeling van de 6 grondgebonden woningen door elkaar kan het voorgestelde rioleringsplan met de regenwaterputten en septiek worden aanvaard.

- Lot 5 = woning A (gelijkvloers) is gelegen onder deel van woning C (= lot1) (gelijkvloers) en onder een deel van woning E (= lot 2 gelijkvloers). Hieruit volgt dat woning A geen dakoppervlakte heeft en woning C slechts een klein dakoppervlakte*
- Lot 6 = woning B (gelijkvloers) is gelegen onder een deel van woning F(= lot 4) (gelijkvloers)en onder een deel van woning D (= lot 3 gelijkvloers). Hieruit volgt dat woning B geen dakoppervlakte heeft en woning D een klein dakoppervlakte*
- Indien elk lot een eigen regenwaterput zou moeten hebben volgens lot indeling, zou lot 6, lot 5, lot 1 en lot 3 bijna geen opvang van regenwater hebben, waardoor herbruik onmogelijk zou zijn*
- Op basis van deze gegevens lijkt het aanvaardbaar dat alle dakoppervlakte van alle loten verzameld worden in 1 gemeenschappelijke regenwaterput. Op voorwaarden dat elk lot voorzien wordt door herbruik van dit regenwater.*

De dimensionering van de gemeenschappelijke regenwaterput en nodig infiltratievoorziening moet dan ook voldoen aan de huidige gewestelijk verordening van 2023. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dienen volgende gegevens duidelijk vermeld te worden op plan

- De exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop alsook de aftappunten van het hemelwater. Niet alle gegevens zoals gevraagd zijn vermeld op het plan: de aangesloten oppervlakte ontbreken op de plannen.*

- *De exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop. Niet alle gegevens zoals gevraagd zijn vermeld op de plannen*
- *Er wordt een infiltratievoorziening voorzien 14,346 m³ met een oppervlakte van 31,88 m². Deze getallen zijn niet controleerbaar omdat volgende gegevens ontbreken: een dwarsdoorsnede met aanduiding van bodembreedte, bovenbreedte thv overstortpeil, een bovenbreedte thv maaiveldpeil, peil bodem, maaiveldpeil, lengte van de infiltratievoorziening. De voorziening zoals nu vermeld op de plannen zou meer zijn dan bij de verkavelingsaanvraag, maar kan niet gecontroleerd worden.*

BESLUIT RIOLERING

Dossier wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Het rioleringsplan zoals toegevoegd aan dossier verschilt van verkavelingsvergunning, maar kan aanvaard worden tgv koppeling van de woningen.*
- *De gemeenschappelijke infiltratievoorziening dient te worden uitgevoerd volgens huidige aanvraag inzake infiltratievolume van 31,88 m³ en infiltratieoppervlakte van 14,346 m². De berekende getallen kunnen niet gecontroleerd worden wegens ontbreken van afmetingen van de infiltratievoorziening. Deze berekening dient nog verduidelijkt te worden*
- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op het bestaande DWA-huisaansluitputje in de straat. Dit kan niet aangepast worden.*

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 5000066257:

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

De aanleg van nutsleidingen laagspanning is vereist om de individuele eengezinswoningen/appartementen binnen deze verkaveling aansluitbaar te maken.

Langsheen de nieuwe weg binnen de verkaveling:

- *is er een nutsleidingenzone van minstens 1,00m breedte vereist aan de zijde van de woningen, voor de aanleg van nutsleidingen (onder een strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken). Momenteel is dit niet voorzien op het plan van de verkaveling.*

Indien er voor bouw-, funderings- riolerings-en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden.

Onze liggingssystemen kunnen opgevraagd worden via www.klip.be.

Op vraag van de verkavelaar wordt een afzonderlijke offerte aangeboden voor de verplaatsingswerken.

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, wegenistoelatingen, ... 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:5000066257.

3.4. Proximus

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 19 april 2024. Op 28 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 mei 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0:

Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen **verkaveling** (ref. nr. 2022 MA 179/00 van 30 juni 2022). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7 en Lot 8. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor oprit, zone voor gemeenschappelijke tuin en zone voor bebouwing – gestapelde woningen. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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, met uitzondering van **Artikel 3.2 (beperken van verhardingen)**: dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Vanaf de gemeenschappelijke oprit worden 3 toegangspaden voorzien naar de voordeuren van de wooneenheden. Woning A en C worden gekoppeld, woning E en D en tenslotte ook woning B en woning F. Het toegangspad voor woning E en D krijgt een breedte van meer dan 4 m. Hierbij kan niet gesproken worden van een beperkte verharding. De breedte van dit toegangspad moet beperkt worden tot maximum 2 m, met een verbreding vlak voor de voordeur van beide woningen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer Het Liefken, een waterloop die beheerd wordt door Stad Gent. Het hemelwater en het afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt via een infiltratiegracht op privaat domein via een overstort aangesloten op de waterloop nr 0208.

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.

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 536,77 m². 158,42 m² van deze dakoppervlakte wordt als groendak aangelegd.

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 53677 l. Er wordt een kleinere put geplaatst van 30 000 l op basis van het aangetoond nuttig gebruik (ANG) van 27 060 l/maand.

Het plaatsen van een kleinere hemelwaterput dan opgelegd in de GSVH kan worden gemotiveerd vanuit het aangetoond nuttig gebruik en het feit dat een aanzienlijk gedeelte van het dak als groendak wordt aangelegd (158,42 m²). Er kan een afwijking toegestaan worden voor het plaatsen van een hemelwaterput van 30 000 l.

Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende wooneenheden aanwezig zijn. In voorliggende aanvraag moeten alle 6 de wooneenheden worden aangesloten op de hemelwaterput. Hieraan wordt voldaan. Er wordt hergebruik voorzien voor elk appartement voor toiletspoeling, wasmachine, tuin en schoonmaak.

In het dossier kan niet worden nagegaan wat het bufferend volume zal zijn van het aan te leggen groendak. Bijgevolg kan dit groendak niet mee in rekening genomen worden voor de bepaling van de infiltratievoorziening. Het buffervolume van het groendak moet minimum 35 l/m² bedragen om effectief te kunnen spreken van een groendak.

De totale dakoppervlakte (536,77 m²) wordt vermeerderd met de oppervlakte van de verharding (exclusief de waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2%), namelijk 161,6 m². Aangezien er 6 woonentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterput met een nuttig hergebruik, mag van deze oppervlakte 180 m² worden afgetrokken (6 * 30 m²). De totale in rekening te brengen oppervlakte voor de infiltratievoorziening bedraagt bijgevolg 518,37 m². De conform het GSVH te voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt minimaal 41,47 m² en het buffervolume van de infiltratievoorziening minimaal 17 106 l.

Er wordt een infiltratievoorziening voorzien van 14 346 l met een oppervlakte van 31,88 m². Deze infiltratievoorziening voldoet niet aan de GSVH en moet worden uitgebreid. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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. 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw is naar volume en bouwhoogte passen in deze omgeving, zoals reeds werd vastgelegd in de verleende verkavelingsvergunning.

Het project voorziet in de invulling van een terrein van 2771,11 m² met 6 gestapelde woningen. Deze dichtheid valt gezien de ligging van het project in tweede bouworde te verantwoorden. Met het oog op het compacteren van het bouwvolume wordt gekozen voor de typologie van schakelwoningen. Deze typologie maakt een compact bouwvolume mogelijk zodat een maximale oppervlakte op het terrein onbebouwd kan blijven. De bebouwing kan hiermee aanzienlijk worden beperkt zodat er een ruime collectieve groenzone kan worden gevrijwaard.

Het project voorziet een variatie in grootte van woonentiteiten, met een overwicht van 3-slaapkamerentiteiten (4 stuks). Daarnaast worden ook twee 2-slaapkamerwoningen ingericht. Elke woning beschikt over een eigen voordeur met gelijkvloerse ruimte en een toegang naar de collectieve buitenruimte. Op de verdieping worden dakterrassen voorzien die worden ontworpen met voldoende aandacht voor de privacy van de omwonenden. Aan de zuidzijde wordt steeds een mat glazen scherm voorzien. De geplande woningen zijn voldoende ruim en worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. De woonkwaliteit is positief.

Er wordt gekozen voor een hedendaagse en sobere architectuur. Het materiaalgebruik is duurzaam en de vormgeving van het gebouw kan in de omgeving worden ingepast.

Het verplanten van 41 bomen kan worden aanvaard. De omgevingsaanleg kan gunstig worden geëvalueerd. De nog behouden bomen worden verplant, wat positief is. De bij het verplanten afgestorven bomen dienen vervangen te worden binnen het jaar.

Hieronder toetsen we deze aanvraag aan de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies (wonen, 2) de ligging (witte zone), 3) de grootte (6 woningen).

Rekening houdend met deze richtlijnen dienen minimaal 22 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien te worden en 1 voor bezoekers. Daarnaast dienen ook tussen de 5 en 12

autoparkeerplaatsen voor bewoners voorzien te worden, en tussen de 1 en 3 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. Er worden 22 inpandige fietsparkeerplaatsen voorzien die zeer vlot toegankelijk zijn. Alle afmetingen van de fietsenberging garanderen voldoende gebruikscomfort.

Het enige minpunt aan het fietsparkeerluik is dat de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de groenzones worden voorzien. Om het gebruikscomfort te garanderen dienen fietsparkeerplaatsen altijd met een verharde ondergrond ingericht te worden. We vragen dus om de aangeduide zones voor het parkeren van fietsen van bezoekers verhard aan te leggen.

Autoparkeren

De bouwheer voorziet 6 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 2 voor bezoekers. Dit is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. Aangezien de bezoekersparkeerplaatsen binnen de contouren van de brandweerweg worden aangelegd, moeten deze echter uit de vergunning worden gesloten. Aangezien er 2 parkeerplaatsen meer worden aangelegd dan wat de parkeerrichtlijnen minimaal voorschrijven, is het schrappen van deze twee bezoekersparkeren geen probleem.

Minstens één autoparkeerplaats van de 6 parkeerplaatsen onder de carport moet door middel van signalisatie visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaats voor bezoekers. Deze parkeerplaats moet effectief behouden blijven voor bezoekers en mag niet individueel worden verkocht aan 1 van de 6 huishoudens. Deze bezoekersparkeerplaats moet steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers van het wooncollectief te functioneren. Deze mag op termijn niet functioneren als vaste, individuele parkeerplaatsen van de bewoners. Anders wordt het autobezit bij de bewoners te veel gefaciliteerd. De autoparkeerplaats voor bezoekers moet door middel van signalisatie ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaats voor bezoekers.

Circulatie

Aandachtspunt bij deze aanvraag is de in- en uitrit naar het project. Deze takt immers aan op de Groenestaakstraat, een aanvullende stedelijke fietsroute. Het is dus belangrijk dat de zichtbaarheid vanop het karrespoor op het aankomende (fiets)verkeer steeds optimaal is.

Mits de bovenstaande voorwaarden worden nageleefd, is de aanvraag in overeenstemming 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_2023161217 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 bouwen van 6 gekoppelde woningen aan mevrouw Vinciane Meeus en de heer Yves De Clercq gelegen te Groenestaakstraat , 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2024 met kenmerk 058795-008/PV/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 21 mei 2024, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 5000066257 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre afgeleverd op 13 mei 2024 moeten worden nageleefd.

Waterhuishouding

De als groendak aan te leggen daken moeten effectief als groendak worden aangelegd. Het buffervolume van het groendak moet minimum 35 l/m² bedragen.

De infiltratievoorziening moet over een minimale infiltratieoppervlakte van 41,47 m² beschikken en over een buffervolume van minimaal 17 106 l.

Verharding

De breedte van het toegangspad voor woning E en D moet beperkt worden tot maximum 2 m, met een verbreding vlak voor de voordeur van beide woningen (zie plan).

De bezoekersparkeerplaatsen worden geschrapt. Ook de verharding van deze parkeerplaatsen gelegen buiten de contour van de brandweerweg moet worden uitgesloten. De vrijgekomen oppervlakte die niet op de brandweerweg is gelegen, moet als groenzone worden aangelegd.

Bomen

De verplante afgestorven bomen moeten worden vervangen binnen het jaar.

Mobiliteit

- Om het gebruikscomfort te garanderen dienen fietsparkeerplaatsen altijd met een verharde ondergrond ingericht te worden. De aangeduide zones voor het parkeren van fietsen van bezoekers moeten verhard worden aangelegd in waterdoorlatende verharding.
- Minstens één parkeerplaats moet als bezoekersparkeerplaats voor bezoekers van het wooncollectief functioneren en mag niet individueel worden verkocht aan 1 van de 6 huishoudens. Deze mag op termijn niet functioneren als vaste, individuele parkeerplaats van de bewoners. De autoparkeerplaats voor bezoekers moeten door middel van signalisatie ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaats voor bezoekers.
- De zichtbaarheid vanuit het karrespoor op het aankomende (fiets)verkeer op de Groenestaakstraat dient steeds optimaal zijn.

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 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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 scherm. 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/richtlijngeurhinder.

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 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. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit:

Er wordt slechts één oprit -de bestaande oprit- met een breedte van maximum ca. 4,50 meter op het openbaar domein toegestaan. Deze is uit te voeren zoals beschreven in het technisch dossier dat goedgekeurd werd op 14/02/2023.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de

eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut “openbare weg op privaat domein”. Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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: 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).

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 aantoonst 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 gedeeltes, 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 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 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 beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06213 - OMV_2023161217 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 gekoppelde woningen - zonder openbaar onderzoek - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023161217

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.3140.T.B.pdf	GvTFQQHuY0e/2KRPr0q4pg==
BA.3140.T.N.pdf	l7lQBmJ6fGNj7m5v5ullng==
BA.3140.S.N.A.pdf	nDYtDmTVw3dLgdevFFZ4Fw==
BA.3140.S.N.B.pdf	vN3Wt/PFJm5QwWwIQMyh6A==
BA.3140.S.N.C.pdf	iPIhsEIkyoTscJ/GMYKgg==
BA.3140.P.N.R.pdf	tcSVFzpUZ/tldf1cRjNhjQ==
BA.3140.P.N.O.pdf	to2vVTTfVjwV27X5hikW+w==
BA.3140.P.N.1.pdf	QxMS68Tvxq5/JB1zYYiftw==
BA.3140.P.N.2.pdf	EDcpEpH8qhRUvDbdp895Sw==
BA.3140.P.N.D.pdf	ba80xl6zGU9biGbF8+JacA==
BA.3140.L.pdf	KH05jlhh/pDFtc364vMONA==
BA.3140.G.N.W.pdf	29ovTly3fvl/hYu5nO7+HA==
BA.3140.G.N.N.pdf	8bzVcYWHdUDc2J+PROnIJA==
BA.3140.G.N.Z.pdf	a9BYGix8IUmmRckO9opyRQ==
BA.3140.G.N.O.pdf	b6YtMMC7SuJ2A3npb8iULg==
BA.3140.GB.N.W.pdf	Ty8hUcVWiC3KOIK/wybhsQ==
BA.3140.GB.N.Z.pdf	ngU1xBArRdJEEkEilMKIOg==
BA.3140.GB.N.O.pdf	/2in6j7dwW2Lk/c0avnncw==
BA.3140.GB.N.N.pdf	1X2etBOFQl81Y5n7Qj5hYg==
BA.3140.I.N.pdf	fvPxzGDRI4enBevZ5pt3ZQ==
BA.3140.I.B.pdf	LG6Wj00onw/7aCUURhhScg==