



2024_CBS_06642 OMV_2023167121 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Hemelrijkstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Pyloon BV met als contactadres Sasstraat 5, 8870 Izegem heeft een aanvraag (OMV_2023167121) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verdelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Hemelrijkstraat 83, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 157S en 163E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 juni 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verdelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing' langs de Hemelrijkstraat. Deze straat vormt de grens tussen Gent en De Pinte met aan de overzijde van de straat het Parkbos. Het perceel maakt deel uit van de wooncluster Soenenspark. Langs de wijk loopt de spoorlijn.

Het perceel ligt langs een zijstraat van de Hemelrijkstraat langs de spoorweg. Op 2 december 2021 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de zijstraat (OMV_2021092883). De halfverharding werd vervangen en gereduceerd tot het strikt noodzakelijke. Bijkomend werd een DWA-leiding aangelegd die afloopt richting een pompstation vooraan in de straat en daar wordt opgepompt naar de gemengde leiding. Het regenwater van de percelen wordt ter plaatse gehouden.

Het doel van de aanvraag is het afbreken van de woning op het terrein en het creëren van 4 loten (tussen de 368 m² en de 307 m² groot). Op de loten komt telkens een koppel van 2 halfopen woningen op minstens 6 m van de straat en zijtuinen van minstens 3 m breed. De bouwzone is tussen de 12 m en de 13,65 m diep en minstens 7 m breed. Binnen deze bouwzone kan een woning van maximaal 12 m diep op het gelijkvloers en de verdieping opgericht worden. Er worden 2 bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 02/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de heraanleg deel zijstraat van de Hemelrijkstraat langs de spoorweg (OMV_2021092883).

1. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 25 maart 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 18 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van Infrabel. De bouwzones kwamen te dicht bij de spoorlijn. Met een wijzigingsverzoek werd de voorgevelbouwlijn verschoven om zo de afstand tot de sporen te vergroten (van 5 m diep naar minstens 6 m diep). Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Op 25 maart 2024 werd het wijzigingsverzoek aanvaard. Het wijzigingsverzoek kwam tegemoet aan het advies van Infrabel dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend. Aangezien de bouwzone verschoven werd, bracht dit een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee. Bijgevolg werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

IVAGO

Gunstig advies van **IVAGO** afgeleverd op 11 juni 2024:

Het huisvuil zal huis aan huis worden opgehaald.

INFRABEL

Ongunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 25 maart 2024 onder ref. 3516.2024.082.Sint-Denijs-Westrem:

Infrabel vraagt steeds te voldoen aan de algemene voorwaarden, zie bijlage op het omgevingsloket. Deze verkaveling houdt geen rekening met de tien meterzone die Infrabel vraagt. Doordat de wegenis dicht tegen spoorlijn L 75 ligt, dient er bij een eventuele infrastructuraanpassing ruimte te zijn om de weg te verleggen. In dergelijke gevallen dient normaal gezien een afstand van 15 meter gerespecteerd te worden, gezien de beperkte oppervlakte kan hier een afwijking tot 10 meter toegelaten worden, te meten vanaf de vrije rand van het spoor (d.i. 4,5 meter vanaf de buitenste rail).

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het omgevingsloket).

Naar aanleiding van de gewijzigde projectinhoud werd een tweede advies gevraagd aan Infrabel:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. 3516.2024.082.Sint-Denijs-Westrem:

Naar aanleiding van het ontvangen aangepaste plan, kan Infrabel haar advies aanpassen naar een voorwaardelijk positief. Ter info worden in het advies de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden met betrekking tot bouwaanvragen als bijlage meegestuurd. Deze moeten strikt nageleefd worden.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 1 maart 2024 onder ref. VK-24-158:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing. Met betrekking tot het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of in opdracht van Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. De 4 loten (bestemd voor halfopen eengezinswoningen) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Zoneringsplan

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

? Collectief te optimaliseren buitengebied

Farys heeft in 2022 de weg voorzien van een drukriolering. Hierbij is een wachtaansluiting voorzien voor de 4 loten samen.

Rioolaansluiting

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. Elk lot dient te worden aangesloten op een zelf te voorzien centraal pompstation dat kan aansluiten op de bestaande wachtaansluiting van de drukriolering. Volgende is van toepassing:

- o aansluiting per lot in de verkaveling op een gemeenschappelijk te voorzien Pompstation*
- o op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vind je meer info over: De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- o alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd*

Algemene aandachtspunten

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- o het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- o 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

Aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het verkavelen van 1 perceel in 4 loten

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:

Opmerkingen

In de straat is door Farys een drukriolering voorzien in 2022. Voor het betreffend perceel is een wachtaansluiting voorzien. Om de 4 loten te kunnen aansluiten dient er door de verkavelaar een nieuwe pompput en bijhorende LS kast geplaatst te worden met aparte aansluiting op het openbaar elektriciteitsnet. De aanvraag- en elektriciteitskosten zijn tot de voorlopige oplevering ten laste van de aannemer/verkavelaar, alsook de elektrische keuring en gelijkvormigheidsattest van de installatie. Bij de voorlopige oplevering wordt het keuringsverslag, vrij van opmerkingen, overhandigd aan FARYS en wordt het elektriciteitscontract door ons overgenomen

Farys zal de installatie nadien beheren en onderhouden indien deze volledig conform richtlijnen van Farys gebouwd is. De pompput wordt bij voorkeur niet op privéterrein geplaatst.

De ontwikkelaar dient hiertoe een technisch dossier over te maken aan Stad Gent – Dienst bruggen wegen en waterlopen en aan Farys met uitwerking van dit pompstation volgens de richtlijnen van Farys. Indien nodig kan vooraf contact worden opgenomen met Farys voor de bespreking hiervan.

Inzake het ontwerp van het private gescheiden stelsel kan geen RWA-aansluiting naar het openbaar domein worden aanvaard. Er ligt immer geen openbare RWA-leiding in de straat. Al het regenwater dient privaat gehouden worden.

BESLUIT

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

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

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

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

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

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

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 februari 2024 onder ref. 5000058838:

*Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, werd de impact op de netten ingeschat. Fluvius geeft volgende informatie mee:
Uitbreiding laagspanning is noodzakelijk om deze verkaveling aansluitbaar te maken. Op de website staan de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. Hieraan moet voldaan worden. Hou voor de timing van het project rekening met het feit dat Fluvius – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om de offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van het 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 wordt meegegeven onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 4 maart 2024 onder ref. MS 603005:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies met volgende voorwaarde gegeven :

- *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 werf.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 de klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

WYRE: TELENET

Gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 7 februari 2024 onder ref. 25140752:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur nodig is om de loten uit de verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt geen verdere voorwaarde opgelegd.

Indien blijkt dat Wyre, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgt van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan vervalt bovenstaand advies. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening. Om een negatieve impact op de waterhuishouding te beperken worden voorwaarden opgelegd

met betrekking tot het beperken van verharding en bebouwing in de tuinzones (zie 8. Omgevingstoets).

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden 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 8 februari 2024 tot en met 8 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 2 april 2024 tot en met 1 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Inkijk

Vermijden van inkijk naar naastgelegen pand.

Mobiliteit

Er is een negatieve invloed op de mobiliteit. Vandaag geeft de zijstraat toegang tot 4 eigendommen. Na het verkavelen zijn er 7 eigendommen. Dit is een toename van 75%, wat te veel is.

Geluid

Het toenemend aantal bewoners zal voor geluidsoverlast zorgen.

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

Inkijk

De woningen op de loten zullen een zijtuin van minstens 3 m breed en een achtertuin van minstens 12 m diep. Binnen de bouwzone kan een woning van maximaal 12 m diep op het gelijkvloers en de verdieping gebouwd worden. De combinatie van de afstanden tot de perceelsgrenzen en de bouw mogelijkheden zal ervoor zorgen dat mogelijke inkijk beperkt wordt tot het minimum. Om eventuele inkijk verder te beperken, wordt via bijzondere voorwaarde opgelegd dat de woning verplicht op de getekende voorgevelbouwlijn moet komen.

Mobiliteit

Een toename van 3 woningen in deze straat zal voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen. De verwachte verhoging is niet van die orde dat er onaanvaardbare overlast wordt verwacht voor wat betreft leefbaarheid of capaciteit in de omgeving. Ook de verwachte hinder die deze verkeerstoename met zich mee zal brengen blijft voldoende beperkt. Het verkeer van en naar de site draagt bovendien een uitgesproken lokaal karakter.

Geluid

De mogelijke geluidshinder van 4 eengezinswoningen is beperkt en is eigen aan een woonomgeving.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar 4 loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Het terrein maakt deel uit van de groeistad van Gent. De algemene doelstelling binnen de groeistad bestaat erin om een voldoende hoge woondichtheid na te streven (in principe minimaal 25 woningen/ha), gelet op het steeds schaarser aandeel beschikbare bouwgronden. Villa's worden stapsgewijs vervangen door een groep grondgebonden eengezinswoningen, telkens met respect voor de schaal en de context. Er kan verdicht worden op een bedachtzame manier, vooral door herbouw en betere benutting van de ruimte. De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' en het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' geven richting aan deze wens tot compacter bouwen op kleinere percelen vanuit het oog op een zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Tijdens de sloopwerkzaamheden dienen alle hoogstammige bomen met een stamomtrek van > 50 cm maximaal beschermd te worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Via de sloop van de woning ontstaan, op dit terrein van 1 317 m², 4 loten voor telkens een koppel van 2 halfopen woningen. De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 12 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van 84 m², is voldoende compact. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een hellend dak toe met op de verdieping een maximale bouwdiepte van 12 m. De impact naar aanpalende woningen blijft hiermee laag. Om een mogelijke impact nog sterker te beperken wordt in de voorschriften opgenomen dat de woningen verplicht op de voorgevelbouwlijn moeten komen.

De voortuinstrook is minstens 6 m diep. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. Enkel strikt noodzakelijke verharding is toegelaten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

De verkaveling bevat voorschriften over de aanleg van verhardingen en bijgebouwen in de achter- en zijtuin. In deze tuinzones mag 80 m² verhard worden. De kleinste tuinzone is 157 m² groot. Met de aanleg van 80 m² verharding, zal 50% van deze tuinzone verhard zijn. Het aandeel verharding ligt te hoog. Naast dit aandeel verharding laat de aanvraag het toe om in de achtertuintrook een vrijstaand bijgebouw van maximaal 40 m² te zetten en in de zijtuinstrook een carport met berging van maximaal 30 m².

De combinatie van de verharding (80 m²), de bouw van de woning (90 m²) en de bijgebouwen (70 m²) leidt tot een bezettingsgraad van maar liefst 80 %. Een bezettingsgraad van 35% is het maximale voor dit terrein. Dit wordt als volgt toegepast op de loten van de verkaveling:

- De oppervlakte aan overdekte constructies in de zij- en achtertuintuin moeten beperkt worden tot maximaal 30 m². Indien een carport in de zijtuin geplaatst wordt, zal het bijgebouw in de achtertuintuin minder groot worden. Autobergingen in de achtertuintuin zijn verboden.
- In de achtertuintuin en zijtuin mag maximaal 20% strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023167121 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023167121 aangepaste verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verdelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan Pyloon bv gelegen te Hemelrijkstraat 83, 9051 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 voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 29 april 2024, met kenmerk 3516.2024.082.Sint-Denijs-Westrem) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 1 maart 2024, met kenmerk VK-24-158) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 5 februari 2024, met kenmerk 5000058838) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 4 maart 2024, met kenmerk MS 603005) moeten strikt nageleefd worden.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Hoofdgebouw

- De woningen moeten verplicht op de voorgevelbouwlijn gebouwd worden.

Tuinzones algemeen:

- Alle verharding moet waterdoorlatend zijn.

Voortuinstrook:

- Er zijn geen bijgebouwen toegelaten.
- De aanleg van verharding moet beperkt blijven tot een absoluut minimum.

Zijtuinstrook

- In de zij- en achtertuin kunnen in totaal maximaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten worden. In de zijtuin is enkel een bijgebouw in functie van een carport toegestaan.
- De voorschriften in verband met de berging worden geschrapt.
- Maximaal 20% van de zij- en achtertuinstrook mogen verhard worden. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.

Achtertuintrook

- Autostaanplaatsen, bergplaatsen of carports zijn verboden.
- In de zij- en achtertuin kunnen in totaal maximaal 30 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Alle bijgebouwen voor beide tuinzones worden hiervoor samengeteld.
- Maximaal 20% van de zij- en achtertuinstrook mogen verhard worden. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.

Het verkavelingsplan wordt als volgt aangepast

- De tuinzones worden aangeduid met een overdruk voor voortuinstrook, zijtuinstrook en achtertuinstrook.

Bomen

Tijdens de sloopwerkzaamheden dienen alle hoogstammige bomen met een stamomtrek van > 50 cm maximaal beschermd te worden. Alle bomen met een stamomtrek > 50 cm moeten met hun kroonprojectie op de plannen staan.

Openbaar domein

De aanleg van de eventuele opritten op het openbaar domein zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. Indien er geen oprit voorzien wordt dan kan in functie van de toegang tot de gebouwen kan maximaal één

toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden die per 2 loten worden gekoppeld.

Voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

Er is geen RWA-aansluiting mogelijk. Er dient per perceel op privaat domein ruimte voorzien te worden voor het regenwater op te vangen en te laten infiltreren op eigen terrein.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – aanpassing van de riolering en de nutsvoorzieningen

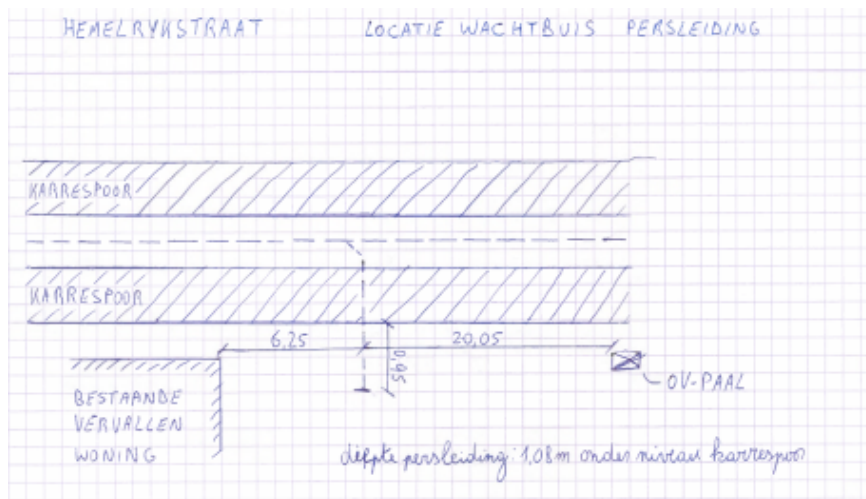
De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Er dient door de verkavelaar een nieuwe pompput en bijhorende LS kast geplaatst te worden met aparte aansluiting op het openbaar elektriciteitsnet. Hiervoor werd reeds een wachtaansluiting voorzien op de persleiding t.h.v. dit perceel die verplicht te gebruiken is.

Datum uitvoering	12/2022
Situatie aansluiting riolering PERSLEIDING	
Aansluiting	
Afstand aansluiting tot de linkerperceelgrens (m)	/
Afstand aansluiting tot de rechterperceelgrens (m)	/
Afstand aansluiting van privaat tot HA-put (m)	/
Diepte aansluiting ter hoogte van de woning (m)(ref=loop)	1,08
Diepte aansluiting ter hoogte van de perceelgrens (m)(ref=loop)	1,08
Riolering	
Afstand van privaat tot riolering (m)	±4,20
Diepte riolering ter hoogte van aansluiting (m)(ref=BOK)	1,08
Diameter riolering (mm)	63
Materiaal riolering	PE
Koppeling ter hoogte van de riolering	
Opmerkingen uitvoering aansluiting	
PERSLEIDING LOCATIE PERSLEIDING ZIE BYLAGE	

Bijlage: overzichtsfoto('s), detailfoto('s) aansluiting en koppeling

Bebouwd perceel (JA/NEE)	JA
Type-stukkenlijst aansluiting riolering PERSLEIDING	
Aansluiting	
Soort (HA-WA)	WA
Bestemming (DWA-RWA-GEMENGD)	DWA
Materiaal (GRES-PVC-PP-...)	PE
Diameter (mm)	63
Reukafsnijder (JA/NEE)	/
Verdiept (JA/NEE)	/
Stukkenlijst	
Buis (m)	2,00
Bocht (st)	1
Mof (st)	
T-stuk (st)	
Y-stuk (st)	1
Krimpstof (st)	
Koppeling (st)	
Reductie (st)	
Stop (st)	1
Aansluitput of T-stuk (st)	
Andere (st)	



De aanvraag- en elektriciteitskosten zijn tot de voorlopige oplevering ten laste van de aannemer/verkavelaar, alsook de elektrische keuring en gelijkvormigheidsattest van de installatie. Bij de voorlopige oplevering wordt het keuringsverslag, vrij van opmerkingen, overhandigd aan FARYS en wordt het elektriciteitscontract door Farys overgenomen. De pompput kan niet onder de rijweg en zal in een strook langs de rijweg en bereikbaar vanop de rijweg moeten komen. Dit perceeltje dient overgedragen te worden naar het openbaar domein voor het latere beheer van de installatie.

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen – schaal 1/250), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven. De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

LAST 2 – Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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).

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

Belangrijke bepalingen

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsdieners 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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_06642 - OMV_2023167121 R - omgevingsaanvraag voor het verdelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Hemelrijkstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023167121

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_VP_N_plan ontworpen toestand_REV.pdf	xv3p5ln8hWrmYxdjg8lbwA==
VA_VP_B_plan bestaande toestand.pdf	AmP37B80CubEESsu/8paKQ==
VA_O_B_afbraak.pdf	30FLBM+2bzwTKT0OdCAclg==
VA_L_BTNV.pdf	o3LEflyQTmj0c5p5CpKGpA==
VA_T_BNTV_profielen_REV.pdf	jOsVieUw8VvCj2SmmqITLg==
VA_T_BNTV_profielen.pdf	wYN+X1rkNPkLWcAUqqiJAQ==
VA_T_B_Hoogtepunten.pdf	MNTiD0sz2MEW5JLOPfmGXA==

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.1. Bestemming	
1.1.1. Hoofdbestemming	
	Wonen. > 70% van de vloeroppervlakte.
1.1.2. Nevenbestemming	
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming, hetzij met wonen verenigbare activiteiten voor zover deze activiteiten geen overmatige hinder voor de omgeving creëren. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Uitsluitend vrije beroepen en kleinschalige diensten en kantoren. < 30% van de vloeroppervlakte.
1.2. Inplanting & bouwvolume	
Bij het aantal bouwlagen, voorbouwlijn dakvorm en dakhellingsgraad is de volledighedsdatum van het stedenbouwkundig dossier bepalend tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de laatst bouwende.	-Bouwdiepte: maximum 12m -Bouwhoogte: maximum 2 bouwlagen, vermeerderd met onderdakse bouwlaag onder hellend dak. Maximale nokhoogte 13m, Maximale kroonlijst 6m -Dakvorm: dient harmonieus aan te sluiten aan de aanpalende bebouwing. De woningen moeten verplicht op de voorgevelbouwlijn gebouwd worden.
1.3. Type bebouwing	
	2x halfopen bebouwingen

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

2. BIJGEBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.1. Voortuinzone	
-Verhardingen	Verhardingen van opritten van middelste bebouwingen worden gebundeld waar nodig. Verhardingen gebeuren in waterdoorlatende materialen. Er zijn geen bijgebouwen toegelaten.
2.2. Zijtuinzone	
2.2.1. Type	Carport:
2.2.2. Inplanting	
-Een losstaande carport in de tuin is niet toegelaten. Losstaande bijgebouwen vallen onder artikel 2.3.	Inplanting in de zijtuinstrook. Voorbouwlijn vanaf de voorgevel van de woning. In de zij- en achtertuin kunnen in totaal maximaal 30 m² aan bijgebouwen toegelaten worden. In de zijtuin is enkel een bijgebouw in functie van een carport toegelaten.
2.2.3. Volume	
	-Oppervlakte carport: maximum 30m² waarvan 12m² achteraan kan worden als gesloten berging. -Hoogte: maximum 3m.
2.2.4. Verschijningsvorm	
	-Voorzijde volledig open. -Zijgevel volledig open of gedeeltelijk open (cfr. mogelijkheid tot gesloten berging achteraan). -Achtergevel volledig open of volledig gesloten (cfr. mogelijkheid tot gesloten berging achteraan). Het plaatsen van een afsluiting of poort langs de voorzijde is verboden.
2.3. Tuinzone - achtertuin	
2.3.1. Type	
Er zijn geen autobergplaatsen toegestaan in de tuinzone. Bestaande autobergplaatsen kunnen echter behouden blijven.	-Losstaande bijgebouwen. autostaanplaatsen, autobergplaatsen of carports zijn verboden
2.3.2. Inplanting	
	-Achter de achtergevel van de woning. -Op minimum 1m van de kavelgrenzen. -Op de kavelgrens mits akkoord van de aanpalende buur/buren.
2.3.3. Volume	
	-Oppervlakte maximum 40m² . -Kroonlijsthoogte maximum 3.5m. -Nokhoogte maximum 5m.

In de zij- en achtertuin kunnen in totaal maximaal 30 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Alle bijgebouwen in beide tuinzones worden hiervoor samengeteld.

3. VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3.1. Voortuinzone	
Er dient gestreefd te worden naar maximale koppeling van opritten en verharding.	Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning zijn toegelaten. De aanleg van verharding moet beperkt blijven tot een absoluut minimum
3.2. Overige tuinzones zij- en achtertuin	
Deze oppervlakte is de som van alle verhardingen in de zij- en achtertuin tesamen.	Maximum 80m² verharding in de zij- en achtertuin per lot toegelaten. Maximaal 20% van de zij- en achtertuinstrook mogen verhard worden. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.

4. ERFSCHIEDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
4.1. Voortuinzone	
-Gesloten erfscheiding = visueel niet doorzichtig bv stenen muur, houten wand, groene haag,... -Open erfscheiding = visueel doorzichtig bv paal en draad, structuur met spijlen,...	-Afsluitingen in de voortuin: Ofwel muurtjes in een materiaal dat aansluit bij de woning met een maximum hoogte van 1m. Ofwel een streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximum hoogte van 1m
4.2. Overige tuinzones	
Voorkeur wordt gegeven aan streekeigen hagen gezien dit de algemene beeldkwaliteit positief beïnvloedt.	Enkel streekeigen hagen zijn toegelaten, eventueel ondersteund door paal en draad of afsluiting met paal en draad met eventuele betonvoet van max. 2m hoog
4.3. Achtertuinzone	
-Gesloten erfscheiding = visueel niet doorzichtig bv stenen muur, houten wand, groene haag,...	Tussen 2 gekoppelde woningen een muurtje of houten afsluiting van max. 2m hoog en over 2.5m lengte geplaatst. Resterend gedeelte wordt geplaatst cfr. 4.2.