



2024_CBS_09160 OMV_2024066719 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen, een gemeenschappelijk oprit en 3 garages - met openbaar onderzoek - Koningsdonkstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 september 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; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BRICK BUILDING BV met als contactadres Dorpsstraat 6, 9820 Merelbeke heeft een aanvraag (OMV_2024066719) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 mei 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen, een gemeenschappelijk oprit en 3 garages
- Adres: Koningsdonkstraat 64, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 499W en 499V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 september 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs Koningsdonkstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. De woonstraat bevindt zich ten zuiden van de groenpool 'Gentbrugse Meersen' en ten oosten van de autosnelweg E17. De nabije omgeving kenmerkt zich door rijwoningen (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant op de rooilijn. Op het langwerpige perceel met grillige vorm (ca. 1790 m²) bevindt zich langs de rechterzijde een woning (2 bouwlagen, hellend dak) met voormalige handelszaak (café) met daarachter een garagebox met 5 garages. Langs de linkerzijde bevinden zich opeenvolgende stallingen en daarachter een schuur. Achter de garages en de schuur ligt een groene zone.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verkavelen van het terrein in 3 loten voor eengezinswoningen. Achter de loten met de woningen wordt een lot met een zone voor garages en een lot met een zone voor toegang gemaakt.

Lot 1 en lot 2 zijn 147 m² groot. Lot 3 is 132 m² groot. Op de loten is een bouwzone van circa 6 m breed op 13 m diep ingetekend. Er is geen maximale bouwdiepte op de verdieping vastgelegd. De woningen komen op 2,15 m à 0,90 m van de straat. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

Recent werd voor dit perceel een vergunning verleend voor het bouwen van 3 woningen en het behoud van de garages op het terrein (2023097728). Het concept van de voorliggende aanvraag is hetzelfde als deze verleende omgevingsvergunning.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2023097728).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/05/1980 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van stallingen. (KW C-16-80 (GB 98/2))
- Op 15/05/1985 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1985/312 (BB 420/5 GB))
- Op 27/06/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning
- vroeger kadastrummer 21 afd. sectie a nrs. 299 n-o. (1985/758 (BB 420/7 GB))

- Op 22/08/1989 werd een weigering afgeleverd voor overdekken van terras. (1989/768 (BB 420/16 GB))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 1 augustus 2024 onder ref. AD-23-1053:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. 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. We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het oprichten van 3 woningen (1x halfopen bebouwing en 2 gesloten bebouwingen).

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juli 2024 onder ref. 5000073439:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van bovenstaande kenmerk. Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen. Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. JMS 582595:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*
- *<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 9 juli 2024 onder ref. 25126503:

De nodige infrastructuur op openbaar domein is al aanwezig, er is geen uitbreiding van het Wyre netwerk nodig.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Het perceel maakt deel uit van het deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B). De locatie is volgens dit RUP gelegen in woongebied – artikel 6.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn (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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 juli 2024 tot en met 15 augustus 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar 3 loten voor woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan rijwoningen met gelijkaardige afmetingen. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 13 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone van circa 72 m², is

voldoende compact. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een hellend dak toe. Ook de andere woningen in de straat hebben een gelijkaardig gabarit.

De bouwlijn volgt de voorbouwlijn van de rechter aanpalende. Deze bouwlijn is echter geen verlichte voorbouwlijn. Om de uniformiteit te garanderen, wordt dit via voorwaarden aangepast. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De voorschriften vermelden dat verharding in functie van toegangen, opritten,... mag aangelegd worden. Dit is te ruim. De woningen zijn minder dan 7 m breed waardoor de inrichting van een inpandige garage niet mogelijk is (artikel 2.5 van het algemeen bouwreglement). Een oprit kan dan ook niet strikt noodzakelijk zijn. Via voorwaarden worden de voorschriften voor de voortuin aangepast zodat enkel een pad naar de voordeur aangelegd kan worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

De verkavelingsvoorschriften bevatten voorschriften over de verharding en bijgebouwen in de achtertuin. De oppervlaktes zijn aangepast aan de groottes van de tuinzones. De oppervlaktes zijn voldoende ruim om de noden bij een gezinswoning op te vangen. De oppervlakte verharde/bebouwde en onverharde ruimte is in verhouding met elkaar. Wel wordt opgelegd dat alle verharding waterdoorlatend moet zijn.

Het behoud van de garages achteraan op het terrein werd reeds vergund via de laatst afgeleverde omgevingsvergunning. Om de impact van de verharding naar de garages zo klein mogelijk te houden, wordt via voorwaarden opgelegd dat de oprit uitgevoerd moet worden als een karrenspoor en dat de verharding waterdoorlatend moet zijn.

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 en de voorbouwlijn 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_2024066719 - voorschriften met voorwaarden.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024066719 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen, een gemeenschappelijk oprit en 3 garages aan BRICK BUILDING bv gelegen te Koningsdonkstraat 64, 9050 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- De voorgevel van de woning moet verplicht op de voorbouwlijn komen.
- De voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden met uitzondering van 1 rechtstreeks pad van maximaal 1,50 m breed vanaf het openbaar domein naar de voordeur. Het overige deel van de voortuin moet groen en onverhard zijn. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.
- Alle verhardingen in de achtertuinstrook moeten waterdoorlatend zijn.
- De "niet overdekte constructies" in het voorschrift over de constructies wordt geschrapt.
- De oprit naar de garages moet aangelegd worden als karrenspoor. De verharding moet zich beperken tot het strikt noodzakelijke om de garages te bereiken. De oppervlakte die niet absoluut noodzakelijk is om de garages te bereiken, moet groen en onverhard aangelegd worden.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 11 juli 2024, met kenmerk 5000073439) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 24 juli 2024, met kenmerk JMS 582595) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De aanleg van de oprit 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. I.f.v. 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). In dit geval zal het een oprit zijn van maximaal 3 meter in functie van de staanplaatsen op lot 4-5-6.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg van riolering

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen

- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

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

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen.

De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

Artikel 4:

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

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024024009**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalst na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de 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_09160 - OMV_2024066719 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen, een gemeenschappelijk oprit en 3 garages - met openbaar onderzoek - Koningsdonkstraat, 9050 Gent - Vergunning

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN EEN TERREIN**

Stad: Gent (Gentbrugge)
Project: Verkaveling Koningsdonkstraat

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Technische installaties

Toelichting	Voorschrift
Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.	Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, zonneboilers, enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven maximale gabarit + 1m niet overschrijden.

Hemelwater

Toelichting	Voorschrift
Met de aanvraag wordt voldaan aan de Gewestelijke Verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.	Elke woning dient maximaal te voldoen aan de voorwaarden van hergebruik, infiltratie en vertraagd afvoeren van regenwater zoals vooropgesteld in de Gewestelijke Verordening inzake hemelwater.

Reliëf

Toelichting	Voorschrift
Eventuele beperkte reliëfwijzigingen mogen geen hinder voor omwonenden met zich meebrengen.	Reliëfwijzigingen kunnen worden toegelaten indien zij de natuurlijke loop van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Er dient steeds te worden aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen waarbij in een strook van 1 m ten aanzien van de perceelsgrens het ontworpen maaiveld wordt aangehouden.

Algemeen

Toelichting	Voorschrift
Een autostalplaats kan zowel overdekt als niet-overdekt zijn.	Gebouwen /constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden. Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.

GEBOUW

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het beoogde verkavelingsconcept te kunnen realiseren, dient het hoofdgebouw van de woning te worden gebouwd binnen de bouwzone aangegeven op het verkavelingsplan.	De bouwdiepte en breedte zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan bepalen het maximale bouwoppervlak van een bouwwerk.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het volume van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.	Er is geen numeriek maximaal bouwvolume vastgelegd. Dit wordt bepaald door het maximum bebouwbaar oppervlak in combinatie met het maximum toegelaten gabarit.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Het gabarit wordt bepaald in functie van het verkavelingsconcept en het harmonieus evenwicht van verblijfskwaliteit in binnen- en buitenruimte. 0-pas = niveau van de afgewerkte vloer	De nokhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 11 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok (cluster van meerdere aaneengesloten hoofdgebouwen) is de nokhoogte identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. In de zone voor garages bedraagt de maximale nokhoogte 3.50m.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Het gabarit wordt bepaald in functie van het verkavelingsconcept en het harmonieus evenwicht van verblijfskwaliteit in binnen- en buitenruimte. Plat dak: kroonlijsthoogte = de snijlijn tussen het voorgevelvlak en de bovenkant van het afgewerkte platte dak.	De kroonlijsthoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 6 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok is de kroonlijst identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm. In de zone voor garages bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3.50m.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Om een monotoon straatbeeld te vermijden, kunnen diverse dakvormen worden toegelaten en kunnen in hellende daken architecturale accenten aangebracht worden onder de vorm van dakkapellen/uitbouwen ed.	De dakvorm is een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn óf een plat dak. Ingeval een hellende dakvorm is de hellingsgraad maximaal 45 graden. Geschakelde hoofdgebouwen hebben eenzelfde gabarit dat wordt bepaald door de eerst vergunde aanvrager. Hiervan kan worden afgeweken indien het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. Dakkapellen/dakuitbouwen zijn toegelaten bij hellende daken mits de kroonlijst min. 4 m bedraagt en uitsluitend in het voorste dakvlak grenzend aan de rooilijn. In de zone voor garages is de dakvorm verplicht plat.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het verkavelingsconcept voorziet de oprichting van eengezinswoningen.	Er worden residentiële eengezinswoningen opgericht. Woningssplitsing is verboden. Zorgwoningen zijn toegelaten. Voor de definitie en bouwvoorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De hoofdbestemming is wonen. Maximum 50% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden aangewend voor nevenbestemmingen. Nevenbestemmingen zijn uitsluitend mogelijk op het gelijkvloers en dienen complementair te zijn aan de woonfunctie en niet storend zijn voor de woonomgeving. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Grootschalige handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Alle constructies worden opgetrokken in duurzame bouwmaterialen.	Het materiaalgebruik is vrij, doch alle zichtbare gevelvlakken van de woningen dienen te worden uitgevoerd in duurzame bouwmaterialen.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De hoofdgebouwen en bijgebouwen kunnen binnen de daartoe bestemde zones op het verkavelingsplan worden opgericht.	De inplanting van het hoofdgebouw binnen de zone voor bebouwing is vrij zover geen afbreuk gedaan wordt aan de opgelegde bebouwingstypologie (halfopen bebouwingen tegen de perceelsgrens). Voor alle eengezinswoningen geldt dat de 0-pas van het hoofdgebouw zich situeert op max. 40 cm boven de as van de aanpalende weg.

De voorgevel van de woning moet verplicht op de voorbouwlijn komen.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Om de bebouwde ruimte optimaal te benutten, voorziet het verkavelingsconcept woningen bestaande uit meerdere bouwlagen.	Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen en desgevallend een verdieping onder het hellend dak. De zone voor garages bestaan uit maximaal één bouwlaag. Binnen het maximaal volume (kroonlijst 6m en dakhelling 45°) kan een teruggetrokken 2de verdieping voorzien worden. Bij een terugliggende 2de verdieping bevinden de voor- en achtergevel zich op tenminste 2m afstand uit de voorgevel van de onderliggende verdieping.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Om een optimaal ruimtegebruik te bewerkstelligen, kunnen ondergrondse constructies in beperkte mate worden gerealiseerd.	Ondergrondse garages bij eengezinswoningen zijn verboden. Individuele kelders kunnen worden toegelaten binnen het bebouwbaar oppervlak.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Oversteken ten aanzien van het grondoppervlak zijn beperkt mogelijk om een kwalitatieve architecturale invulling mogelijk te maken.	Voor alle eengezinswoningen geldt dat vanaf de eerste verdieping balkons, erkers en luifels kunnen uitspringen tot max. 60 cm t.o.v. de voorgevelbouwlijn en dit op min. 2,5 m hoogte ten aanzien van het maaiveld. Alle uitspringende delen dienen evenwel minstens op 1 m afstand tot de perceelsgrens te worden geplaatst, tenzij het een aaneengesloten architecturaal geheel betreft en de privacy van de verschillende wooneenheden niet wordt geschonden.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

De voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden met uitzondering van 1 rechtstreeks pad van maximaal 1,50 m breed vanaf het openbaar domein naar de voordeur. Het overige deel van de voortuin moet groen en onverhard zijn. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	Maximaal 50% van het zone-oppervlak mag worden verhard voor de aanleg van toegangs- of onderhoudspaden en een oprit, aangelegd in kleinschalig niet-monoliet materiaal en afwaterend naar het beplante en/of bezaaide gedeelte. Beton en asfalt zijn verboden. De plaats van de toegangen mag per perceel vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	Deze zone dient te worden bezaaid of beplant en gehandhaafd als siertuin.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	Behoudens brievenbussen en bovenvermelde verhardingen zijn alle constructies verboden. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

ACHTERTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woongelegenheden.	Bij eengezinswoningen kan maximaal 25% van het zone-oppervlak worden verhard voor de aanleg van paden en/of terrassen, aangelegd in kleinschalig niet-monoliet materiaal en afwaterend naar het beplante/bezaaide gedeelte. Beton en asfalt zijn er verboden.

Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woongelegenheden.	Bij eengezinswoningen dient deze zone voor minimum 65% te worden bezaaid of beplant en gehandhaafd als tuin.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woonegelegenheden. Bij eengezinswoningen kunnen uitsluitend beperkte typische tuingebouwen (tuinhuis, prieel,...) worden toegelaten. Een tuinberging is een houten bijgebouw uitsluitend bestemd voor het stockeren van tuinmateriaal/fietsen en/of beperkte opslag voor goederen voor huishoudelijk gebruik (bv. brandhout). Niet overdekte constructies (zwembaden, siervijvers, e.d.) zijn in beperkte mate mogelijk.</p>	<p>Voor de plaatsing van niet overdekte constructies en van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de achtertuin, wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en latere wijzigingen.</p> <p>Niet overdekte constructies en van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen dienen te voldoen aan het hogervermelde vrijstellingenbesluit. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen dient echter beperkt te worden tot maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin.</p>

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Elke tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen en de publiek-private grens aan de geven.</p>	<p>Tuinafsluitingen zijn verplicht te voorzien in een levend groenscherm (haag, klimop,...) al dan niet voorzien van een onzichtbare draadversteving zonder betonplaten onderaan. Een draadafsluiting kan uitsluitend worden geplaatst in combinatie met beplanting.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen in de achter- en zijtuinstrook van eengezinswoningen bedraagt max. 2 m. De hoogte van afsluitingen in de voortuinstrook bedraagt maximum 1 m boven het peil van de as van de voorliggende weg.</p> <p>Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aaneengrenzende achtergevels kan een tuinmuur van maximum 2 m hoog in gevelsteen/hout/steenkorven worden opgericht tot max. 3 m achter de ontworpen achtergevelbouwlijn.</p>

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Gezien alle afsluitingen bestaan uit levende groenschermen, dient voldoende ruimte voor een geslaagde aanplant te worden voorzien.	Hagen worden ingeplant op 0,5 m van elke perceelsgrens óf op de perceelsgrens mits akkoord van beide aanpalenden tot een maximale hoogte van 2 m. Draadafsluitingen mogen uitsluitend op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van beide aanpalenden. Indien geen akkoord wordt bekomen, kan een draadafsluiting op het eigen perceel worden geplaatst.

ZONE VOOR TOEGANG

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Deze zone dient als toegang tot de garages.	Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn of af te wateren naar een voldoende grote groenzone.

De noodzaak van een verharding moet aangetoond worden via het intekenen van draaicirkels.

De oprit naar de garages moet aangelegd worden als karrenspoor. De verharding moet zich beperken tot het strikt noodzakelijke om de garages te bereiken. De oppervlakte die niet absoluut noodzakelijk is om de garages te bereiken, moet groen en onverhard aangelegd worden.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024066719

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_L_B_GenKon Legende bestand.pdf	cnhbx9LH/H0Xhicy76VYjQ==
VA_L_N_GenKon Legende ontwerp.pdf	AY48mqJPRAZ5rcPpFuXA1w==
VA_VP_N_GenKon Verkavelingsplan.pdf	HcN1tfVVkWV677o3WngMzQ==
VA_VP_B_GenKon Bestaande toestand.pdf	6VnIntWIsTbYefYebNS0IA==