



2024_CBS_10302 OMV_2024103322 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Zandloperstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, 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, 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?

De heer Rudy Vande Voorde met als contactadres Zandloperstraat 74, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024103322) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 juli 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning
- Adres: Zandloperstraat 106, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 1109N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 oktober 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning.

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een woonomgeving met zowel open, halfopen en gesloten bebouwing.

Het perceel is momenteel bebouwd met een alleenstaande ééngezinswoning opgetrokken op gemiddeld 13m achter de rooilijn, ongeveer in het midden van het perceel en een alleenstaande garage, opgetrokken op ongeveer 34m achter de rooilijn, tegen de linker perceelsgrens. Het terrein is vrij vlak en ligt op praktisch dezelfde hoogte als de aanpalende straat.

Het verkavelingsontwerp voorziet in twee loten die geschikt zijn voor twee halfopen bebouwingen. De voorbouwlijn ligt op de hoogte van de aanpalende woningen, er wordt een zijdelingse bouwvrije strook voorzien van 3,00m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18m en op de verdiepingen maximaal 12m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/06/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een afzonderlijke garage. (1989/220)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 27 augustus 2024 onder ref. VK-24-894:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande bebouwing.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig 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.

De 2 loten (voor halfopen bebouwing) kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Zandloperstraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot).

*Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:
"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van de Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding : "Verkaveling Zandloperstraat 106 te Gent (Mariakerke) - 2 ".*

3.2. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. 5000075631:

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2024103322

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

3.3. WYRE

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. 25159316: *Aansluitbaar Wyre*

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

3.4. PROXIMUS

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 9 augustus 2024:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

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). Voor deze locatie zijn geen nieuwe bestemmingsvoorschriften voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. 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, voor zover dit bij een verkaveling kan worden nagegaan, 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.

4.5. Archeologienota

Is niet van toepassing voor deze verkavelingsaanvraag.

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein 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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten (opritten, parkeerplaatsen, paden,...) moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Enkel niet-overdekte constructies zoals terrassen kunnen niet-waterdoorlatend worden uitgevoerd op voorwaarde dat deze afwateren naar een voldoende grote onverharde zone en niet naar de riolering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).
- Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein. De voldoende grote oppervlakte is afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Indien de ondergrond geschikt is voor infiltratie dient minstens 1/3 van de verharde oppervlakte beschikbaar te zijn. Indien de ondergrond minder geschikt is voor infiltratie dient dezelfde oppervlakte als de verharding beschikbaar te zijn.

Het ontwerp van de woningen moet voldoen aan deze randvoorwaarden.

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 Vlareem 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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 augustus 2024 tot en met 11 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke, om er op een slimme manier te gaan verdichten. Het projectgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Het terrein ligt op korte afstand van het stedelijk knooppunt Mariakerke aan de Brugsesteenweg waar diverse voorzieningen aanwezig zijn. De Brugsesteenweg beschikt over een buslijn die het gebied verbindt met het stadscentrum.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van gronden, 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_2024103322_stedenbouwkundige Voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024103322 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning aan de heer Rudy Vande Voorde gelegen te Zandloperstraat 106, 9030 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 4 september 2024, met kenmerk VK-24-894) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 augustus 2024, met kenmerk 5000075631) moeten strikt nageleefd worden.

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee. Er zijn geen terreinsnedes toegevoegd indien het terrein opgehoogd wordt mag dit niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

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

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden.

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.

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 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe aansluitingen van nutsvoorzieningen naar 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.
Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

**Artikel 4:
WAARBORG**

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

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

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor nutsvoorzieningen: het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
Voor Farys: *de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot).*

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

**Artikel 5:
Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

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 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).

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_10302 - OMV_2024103322 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Zandloperstraat, 9030 Gent - Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

1. Algemene voorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevende(n) zijn toegelaten. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Aan het wonen complementaire functies worden opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van het vergunningsplichtige functiewijzigingen.</p> <p>De omgeving wordt gedomineerd door het voorkomen van zowel open, halfopen en gesloten bebouwing.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de halfopen bebouwing kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.</p>	<p>Eéngesinswoningen zijn toegelaten met inbegrip van zorgwoningen en aan het wonen complementaire functies.</p> <p>Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Uitsluitend vrije beroepen, diensten en kantoren. Geen horeca. De nevenbestemming wordt beperkt tot 50% van de bouwoppervlakte (volgens vrijstellingsbesluit).</p>

2. GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het maximale bouwvolume wordt vastgelegd met het oog op de goede inpassing in de omgeving waar gelijkaardige volumes voorkomen</p>	<p>Oppervlakte Maximum bebouwbare oppervlakte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 18 m en op de verdieping 12 m achter de bouwlijn.</p> <p>Volume <u>Bouwlagen</u> Het gebouw mag maximaal uit 3 bouwlagen bestaan.</p> <p><u>Vloerpeil</u> De aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn +10 cm en niet hoger dan 40 cm boven het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.</p> <p>Nokhoogte De nokhoogte mag maximaal 12 m bedragen voor de hoofdbouw.</p> <p>Kroonlijsthoogte De hoogte van de kroonlijst gemeten tussen dorpel en kroonlijst mag maximaal 9,5 m bedragen.</p>

<p>Dakvormen die fundamenteel afwijken van de in het straatbeeld overheersende vorm moeten een meerwaarde betekenen.</p> <p>Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning integraal laten integreren in de omgeving.</p>	<p>Dakuitvoering De dakvorm is vrij, zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. Helling tussen 0° en 45°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten.</p> <p>Materiaalgebruik Het bouwvolume dient een architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving en in materiaalgebruik.</p> <p>De kleur en de aard van de gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen te worden dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.</p> <p>Inplanting De woning wordt verplicht ingeplant binnen het maximale bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimum 3m.</p> <p>Aantal bouwlagen Maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>Andere voorschriften voor het gebouw Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.</p>
--	---

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzone

Voortuinstrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.</p>	<p>Verharding Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of materialen toegepast met een brede voeg en dit op een waterdoorlatende fundering. Volgende waterdoorlatende verhardingen zijn voor beide loten toegelaten in de voortuinstrook : Oprit, toegangspad en paden palend aan de bebouwing.</p> <p>Groenaanleg. Hagen, afsluitingen (hout, steen, draad,...) en poorten te plaatsen volgens het vrijstellingsbesluit.</p> <p>Constructies. In de voortuinstrook zijn enkel afsluitingen, poorten, hagen, oprit, toegangspad en brievenbus toegelaten.</p>

Zijtuinstrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Verharding De verhardingen worden beperkt tot een tuinpad. Groenaanleg. De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Constructies. Voor het plaatsen van een tuinberging wordt beroep gedaan op het vrijstellingsbesluit.

Achtertuintrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verharding Voor het plaatsen van verhardingen wordt beroep gedaan op het vrijstellingsbesluit. Groenaanleg. De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Constructies Bestaande bijgebouwen mogen behouden blijven. Voor het plaatsen van bijgebouwen wordt beroep gedaan op het vrijstellingsbesluit.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder 'open' afsluiting wordt verstaan: draad of draadgaas Onder 'gesloten' afsluiting : haag, beton, hout, ... Iedere eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.	Materiaal Zowel open als gesloten afsluitingen worden toegelaten indien deze esthetisch verantwoord zijn ten opzichte van de omgeving en de architectuur. Uitvoering Voor alle kavelgrenzen wordt beroep gedaan op het vrijstellingsbesluit.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024103322

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_3333Zandloperstraat.pdf	L8Ob1ri0eEH78g1IYNY0Cw==
VA_VP_L_3333Zandloperstraat.pdf	EH5c+yhsQgj1rf0ncHDzzA==
VA_VF_B_3333Zandloperstraat.pdf	jWGDut/C/InzyKlczCmycA==