



2025_CBS_03629 OMV_2024166712 R - omgevingsaanvraag voor een verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor een open eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Goedingenstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2024166712) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: een verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor een open eengezinswoning
- Adres: Goedingenstraat 2, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nrs. 185H, 185G en 186D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een grond voor een perceel bestemd voor één vrijstaande eengezinswoning' langs de Goedingenstraat in Afsnee. Het bouwterrein grenst ten zuiden aan de Leieoever, ten noorden grenst het terrein aan de Leie. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door open bebouwing in een groene omgeving.

Het bouwterrein in kwestie is op vandaag bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Op de percelen bevinden zich verschillende bomen.

Met de aanvraag wordt de tuin bij de woning verkaveld in één lot bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. Het lot is ca. 3.535 m² groot. Het nieuwe lot richt zich naar de Leieoever. De woning wordt op minimum 12 m van de rooilijn (Leieoever) ingeplant. De afstanden tot de kavelgrenzen bedragen links 4 m en rechts 8 m. De bouwzone is 16 m breed en 17 m diep. Binnen de bouwzone kan een woning met een maximale footprint van 250 m² worden opgericht. Er wordt één bouwlaag en een hellend dak toegelaten.

De bestaande eengezinswoning vormt het tweede lot en is 5.890 m² groot. Dit lot wordt uitgesloten uit de verkaveling.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor het perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 januari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

In functie van de beschikbare capaciteit van de Proximus infrastructuur op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. VK-25-100:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het een verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor een open eengezinswoning.

Lot 1 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het perceel in het individueel te optimaliseren buitengebied.

Dit betekent dat het nieuw lot (LOT 1) niet aangesloten kan worden op de riolering en er een Individuele Behandelingsinstallatie van Afvalwater (IBA) geplaatst moet worden voor de zuivering van het afvalwater.

Het bestaande lot (= bestaande woning huisnr 2) dient zijn eigen IBA te behouden.

De installatie, beheer en het onderhoud van de IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen.

Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van deze individuele behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten naar Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent of via Aquafoon 078 35 35 99.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) van 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

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

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

** overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekkens dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

** kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

** inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

** de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

DWA: het is noodzakelijk een IBA te voorzien voor de individuele zuivering van het afvalwater.

RWA: de overloop van de hemelwaterput dient via de infiltratievoorziening te worden aangesloten op de achtergelegen waterloop, namelijk de Leie.

Besluit

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

Overloop RWA dient aangesloten te worden op de Leie.

Voor de verwerking van het afvalwater is de plaatsing van een IBA noodzakelijk.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 5000090475:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Er wordt voldaan aan de financiële voorwaarden van Fluvius. Hiernaast dient er ook aan de technische voorwaarden (zie bijlage Omgevingsloket) en de technische brochures van Fluvius te voldoen. Fluvius kan enkel een maximum vermogen van 15,9 kVA leveren op 230V, voor hogere vermogens of 400V moet een aangepaste aansluiting aangevraagd worden en dit met een minimum doorlooptermijn van 240 werkdagen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet een nieuwe aanvraag ingediend worden. Op basis van de gewijzigde gegevens zal Fluvius een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kan geraadpleegd worden op www.fluvius.be. Deze reglementering moet nageleefd worden.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het niet toegestaan om zelf als initiatiefnemer in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Het advies kan integraal worden nagelezen op het Omgevingsloket

3.4. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 25178273:

Er is 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 Wyre geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.5. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 maart 2025:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Goedingenstraat 2 in Gent (44002B0185/00G000, 44002B0185/00H000, 44002B0186/00D000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

** Er dient een vergunning (inname domein) voor aanlegsteiger + bijhorende terras aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.*

- * Er dient een vergunning (inname domein voor bestaande buizen en toekomstige buizen) aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.
- * Er dient een erfdiensbaarheidzone langs waterloop (5m) vrijgehouden te worden.
- * Een garage of carport is niet toegelaten in de achtertuinzone gezien de overstromingsgevoeligheid.
- * Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen), ophoging van het perceel ter hoogte van de Leie is niet toegelaten.
- * Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH.
- * Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.
- * Gezien de overstromingsgevoeligheid dient de inplanting van de bouwzone hierop afgestemd en volledig gelegen uit het overstromingsgevoelig gebied.
- * Overlopen van regenwaterputten, infiltratie-en/of bufferbekkens dienen beveiligd te worden tegen terugslag.

De aanvraag is een verkavelingsaanvraag voor 1 kavel voor een open ééngezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

> Fluviale overstromingsgebieden – JA – middelgrote kans en kleine kans zowel bij huidig klimaat als onder klimaatverandering

> Pluviale overstromingsgebieden – nee

> Overstromingen vanuit de zee - nee

(Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.)

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

- Er dient een vergunning (inname domein) voor aanlegsteiger + bijhorende terras aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.

- Er dient een vergunning (inname domein voor bestaande buizen en toekomstige buizen) aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg. -Er dient een erfdiensbaarheidzone langs waterloop (5m) vrijgehouden te worden.

- Ophoging van het perceel ter hoogte van de Leie is niet toegelaten

B) Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het extra bouwlot is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Evenwel is de inplanting zo voorzien dat deze binnen het niet-overstromingsgevoelig gebied ligt.

Er worden in huidige aanvraag geen handelingen aangevraagd waarop de GSVH van toepassing is.

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij

van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er dient met bovenstaande eerder vermelde voorwaarden rekening gehouden te worden.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in woonpark en landschappelijk waardevol agrarisch gebied 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.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in

geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als **zone voor open bebouwing (percelen min 2500m²)** en **zone voor woonpark**.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Voorschrift:

- bouwlijn tov zijdelingse perceelsgrens min. 8 m
- perceelsbreedte min. 35 m
- het bestaande groen moet bewaard blijven
- slechts 20% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, tennisvelden ed....

Toetsing:

- de verkaveling voorziet een bouwvrije zijdelingse strook van 4 m tov de westelijke perceelsgrens
- het lot is ca. 28 m breed
- bestaande bomen moeten maximaal gevrijwaard worden
- een carport in de westelijke zijdelingse strook is toegelaten en in de achtertuinstrook zijn afzonderlijke bijgebouwen toegelaten met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40 m². Verhardingen kunnen worden aangelegd ifv terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen. Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen mbt bouwlijn en perceelsbreedte zijn aanvaardbaar. Een afstand van 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens is voldoende om de impact op de linker aanpalende te beperken. De voorziene perceelsbreedte van 28 m is ruim en past zich voldoende in binnen de omgeving.

De afwijkingen mbt het groen en het plaatsen van (niet) overdekte constructies in woonpark zijn niet aanvaardbaar om volgende redenen:

Binnen de zone voor woonpark is geen bebouwing toegelaten. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. De zone voor woonpark moet aangelegd en ingericht worden met hoogstammig groen en begroeiing. Bestaande bomen moeten behouden blijven. Niet overdekte constructies zoals paden, terrassen, zwembaden/ vijvers ... moeten zich beperken tot maximaal 80 m². Deze zaken worden aangepast in de verkavelingsvoorschriften.

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 De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².
- o Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

De volgende voorschriften mbt de zij- en achtertuintrook worden **geschrapt**:

- o Een oprit naar de woning, garage of carport is toegelaten.
- o Een carport in de westelijke zijdelingse strook is toegelaten.
- o Afzonderlijke bijgebouwen (tuinhuis/berging of poolhouse) met een maximale oppervlakte van 40 m² samen zijn toegelaten.

- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder *zie advies waterbeheerder (3.5 advies De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West)*

Volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Er dient een vergunning (inname domein) voor aanlegsteiger + bijhorend terras aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.

- Er dient een vergunning (inname domein voor bestaande buizen en toekomstige buizen) aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.
- Er dient een erfdiensbaarheidzone langs de waterloop (5m) vrijgehouden te worden.
- Ophoging van het perceel ter hoogte van de Leie is niet toegelaten.

Overstromingen

Het extra bouwlot is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Evenwel is de inplanting zo voorzien dat deze binnen het niet-overstromingsgevoelig gebied ligt. Er worden in huidige aanvraag geen handelingen aangevraagd waarop de GSVH van toepassing is.

Volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Een garage of carport is niet toegelaten in de achtertuinzone gezien de overstromingsgevoeligheid.
- Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen), ophoging van het perceel ter hoogte van de Leie is niet toegelaten.
- Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH.
- Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.
- Gezien de overstromingsgevoeligheid dient de inplanting van de bouwzone hierop afgestemd en volledig gelegen uit het overstromingsgevoelig gebied.
- Overlopen van regenwaterputten, infiltratie-en/of bufferbekkens dienen beveiligd te worden tegen terugslag.

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

Op het perceel zijn enkele waardevolle hoogstammige bomen (o.a. eik en beuk) aanwezig die kunnen behouden blijven.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. De bouwheer moet zijn woning verplicht uitrusten met een IBA of KWZI (kleinschalige waterzuivering) waarin een septische put voorzien wordt. De installatie, beheer en onderhoud hiervan kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in

voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

Indien bij een actualisatie van het zoneringsplan de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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 29 januari 2025 tot en met 27 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen in 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit is laag, echter omwille van de overstromingsgevoelige gronden en het feit dat er vele bomen aanwezig zijn op het perceel, is het niet wenselijk meer te verdichten op deze plek. In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor.

De omvang van de bouwzone met een maximale footprint van 250 m² is conform het BPA. Een dergelijk bouwvolume past zich in binnen de omgeving.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 12 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

In de aanvraag wordt een carport toegestaan in de westelijke zijtuinstrook. Daarnaast laten de verkavelingsvoorschriften het ook toe om 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen in de

achtertuin. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Binnen de zone voor woonpark is geen bebouwing toegelaten. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. De toegelaten bouwzone is voldoende ruim om autobergplaatsen en tuinbergingen te integreren. De zone voor woonpark moet aangelegd en ingericht worden met hoogstammig groen en begroeiing. Bestaande bomen moeten behouden blijven. Niet overdekte constructies zoals paden, terrassen, zwembaden/ vijvers ... moeten zich beperken tot maximaal 80 m². Een dergelijk aandeel aan verhardingen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt 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_2024166712_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024166712_aangepaste verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor een open eengezinswoning aan MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv gelegen te Goedingenstraat 2, 9051 Gent

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

o Bestaande bomen dienen gevrijwaard te worden.

o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

o De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².

o Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

De volgende voorschriften mbt de zij- en achtertuintrook worden **geschrapt**:

o Een oprit naar de woning, garage of carport is toegelaten.

o Een carport in de westelijke zijdelingse strook is toegelaten.

o Afzonderlijke bijgebouwen (tuinhuis/berging of poolhouse) met een maximale oppervlakte van 40 m² samen zijn toegelaten.

Externe adviezen:

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 23 januari 2025, met kenmerk 5000090475) moeten strikt nageleefd worden.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 30 januari 2025) moeten strikt nageleefd worden.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 23 januari 2025 onder ref. 25178273) moeten strikt nageleefd worden.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 17 februari 2025 onder ref. VK-25-100) moeten strikt nageleefd worden.

Er wordt bijzondere aandacht gevestigd op volgende voorwaarden:

* Overloop RWA dient aangesloten te worden op de Leie.

* Voor de verwerking van het afvalwater is de plaatsing van een IBA noodzakelijk.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** (advies van 12 maart 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Er wordt bijzondere aandacht gevestigd op volgende voorwaarden:

* Er dient een vergunning (inname domein) voor aanlegsteiger + bijhorende terras aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.

* Er dient een vergunning (inname domein voor bestaande buizen en toekomstige buizen) aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg.

* Er dient een erfdiensbaarheidzone langs waterloop (5m) vrijgehouden te worden.

* Een garage of carport is niet toegelaten in de achtertuintzone gezien de overstromingsgevoeligheid.

* Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen), ophoging van het perceel ter hoogte van de Leie is niet toegelaten.

* Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH.

- * Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.
- * Gezien de overstromingsgevoeligheid dient de inplanting van de bouwzone hierop afgestemd en volledig gelegen uit het overstromingsgevoelig gebied.
- * Overlopen van regenwaterputten, infiltratie-en/of bufferbekkens dienen beveiligd te worden tegen terugslag.

Openbaar domein en riolering

Algemene opmerkingen:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **Individueel te optimaliseren buitengebied**: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Het terrein is gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, het is niet toegestaan om het perceel op te hogen. Alle ingenomen overstromingsgevoelige ruimte dient binnen de grenzen van het terrein gecompenseerd te worden.

De aanleg van de oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03629 - OMV_2024166712 R - omgevingsaanvraag voor een verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor een open eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Goedingenstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024166712

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.pdf	FnMaOOUQQnzq3CQ1vNLuHw==
VA_T_B.pdf	DY4Jw0f7dI3VMQdcPrEhGw==
VA_T_N.pdf	x8aDYEzmT6qsMLrYTmrIMw==
VA_VP_B.pdf	PXrAjj0OXPII9q5maN4/kA==
VA_VP_N.pdf	He6fHDr2raHiRoPSY+wRxQ==

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Lot 1 (open bebouwing)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Gelet de ruime perceelsoppervlakte en -diepte, alsook volgens het geldend BPA is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 250m ² verantwoord.	Oppervlakte De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m. De footprint van de woning bedraagt maximaal 250m ² .
In het kader van de huidig geldende bouwnormen (o.a. isolatie) wordt een voldoende hoge kroonlijst toegelaten.	Kroonlijsthoogte De maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4m.
Zowel een hellend als een plat dak zijn toegelaten.	Dakuitvoering Volgende daktypes zijn toegelaten: een hellend dak of een plat dak. De dakhelling is begrepen tussen 0° en 60°. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen. Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten.
Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.	Materiaalgebruik Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.
De breedte van de voorbouwlijn is vastgelegd conform het geldende BPA. De zijdelingse bouwvrije strook wordt aan de oostelijke perceelsgrens vastgelegd op 8m conform het geldende BPA, alsook rekening houdend met de aanwezige bomen. Aan de westelijke grens bedraagt de bouwvrije strook 4m wat stedenbouwkundig verantwoord is. De minimale afstand tussen de bouwzone en de bestaande woning nr. 2 bedraagt zo minimaal 7,60m wat verantwoordbaar is.	Inplanting De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 12m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast. De zijdelingse strook met bouwverbod bedraagt minimaal 4m aan de westelijke perceelsgrens en minmaal 8m aan de oostelijke perceelsgrens, behoudens andere aanduidingen op het plan.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en conform het geldende BPA.	Aantal bouwlagen De gebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht. Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0,35m, gemeten boven het peil van de as van belendende wegenis.

Een beperkte nevenbestemming is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften <u>Nevenbestemming</u> De aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn slechts toegelaten voor zover zij voldoen aan volgende voorwaarden: - zij moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving qua aard en omvang. - de nevenfunctie bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning.
--	---

Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Opritten naar de garages, carports en woning zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m. Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.
De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten.

Zijdellingse strook

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. Een oprit naar de woning, garage of carport is toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.

	Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Een carport kan toegelaten worden in de westelijke zijdelingse strook waar heden geen bomen staan.	Constructies Garages dienen inpandig voorzien te worden. Een carport in de westelijke zijdelingse strook is toegelaten. Deze heeft een maximale diepte van 7m en dient minstens 3m dieper ingeplant te worden t.o.v. de voorbouwlijn van de woning. Een carport dient met plat dak afgewerkt te worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3.5m.

Achtertuintrook

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Garages/carports in de achtertuin zijn niet toegelaten. Een tuinberging kan wel voorzien worden. De maximale bouwoppervlakte voor alle bijgebouwen bedraagt 40m ² , conform het vrijstellingsbesluit.	Constructies Een garage of carport is niet toegelaten. Volgende afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - tuinhuis/berging of poolhouse De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakhelling als de woning. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,50m en de nokhoogte max. 4.50m. De afzonderlijke bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de kavelgrenzen en 3m achter de uiterste achtergevellijn. Met wederzijds schriftelijk akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag een bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant. De maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt 40m². Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd te worden.

- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².

Afsluitingen op de perceelsgrens

Enkel een levende haag is toegelaten om het groene karakter te behouden.	Materiaal Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag (al dan niet versterkt met paaltjes en draad).
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m. Langs de Leie zijn geen afsluitingen toegelaten.