



2025_CBS_04248 OMV_2024118108 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de wegenis en groenaanleg in 2 fasen - met openbaar onderzoek - Abraham Voortmanstraat, Berouw, Michel Thieryhof, Texasstraat en Vogelenzang, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

WYCREATE NV met als contactadres Ottergemsesteenweg 145, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024118108) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de wegenis en groenaanleg in 2 fasen
- Adres: Abraham Voortmanstraat 1-8, Berouw 143, Michel Thieryhof 1-31, Texasstraat 1-4 en Vogelenzang 22-29, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1604B5, 1604Z4, 1604A5, 1604V4, 1620F3, 1620R3, 3680P2, 3680B, 3680D2, 3680W2, 3680F3, 3680L2, 3680E3, 3680D3, 3680Z, 3680N2,

3680Y, 3680G3, 3680M2, 3680Y2, 3680R, 3680L, 3680C3, 3680H2, 3680F2, 3680S2, 3680W, 3680L3, 3680C2, 3680T, 3680A3, 3680K2, 3680P3, 3680M3, 3680T2, 3680N, 3680X2, 3680E2, 3680K3, 3680G2, 3680Z2, 3680V, 3680H3, 3680R2, 3680M, 3680S, 3680B3, 3680X, 3680V2, 3680B2, 3680P, 3680N3, 3680A2, 3682A, 3703F, 3703D, 3703E, 3703C en 3703A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

OMGEVING

De verkaveling die het voorwerp uitmaakt van deze bijstelling is gelegen aan Vogelenzang en Berouw en paalt aan de site van AZ Sint-Lucas. Dit situeert zich aan de Blaisantvest, een deel van de stadsring aan de noordzijde van het centrum van de stad.

ERFGOED

Binnen het project bevindt zich het beschermd monument '*Herenhuis Voortman*'. Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Algemene kliniek Heilige Familie*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 91056). Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Plantentuin Michel Thiery*' en '*Herenhuis Voortman met tuin en bijgebouwen*'.

PROGRAMMA EN INRICHTING

De oorspronkelijke verkaveling (2015 GE 152/00) bestaat uit 2 loten voor meergezinsbebouwing, 49 loten voor eengezinswoningen, 1 lot voor verzorgende dienstverlening (zorghotel), 2 loten als gemengde stedelijke zone en een zone voor park. In totaal werden 196 woonentiteiten voorzien.

In latere bijstellingen (zie punt 2. Vergunningenhistoriek) werd de verkaveling gewijzigd. Op heden beschikt de verkaveling over 58 loten waarvan 47 loten voor eengezinswoningen (loten 2-3, 10-33, 35-54, 58), 2 loten voor meergezinswoningen (lot 5 en lot 6) en 2 loten voor gemengde stedelijke invulling (lot 34 en lot 55). De bebouwingen worden daarbij voorzien in vijf clusters van elkaar gescheiden door wegenis:

- De eerste cluster in het westen is gelegen langs de Vogelenzang en de Abraham Voortmanstraat en paalt aan de achterzijde aan het Vogelenzangpark (lot 1). Hierop bevindt zich een reeds gerealiseerde meergezinswoning (lot 5), een zorghotel (Lot 4), het beschermde monument Villa Voortman (lot 55,57) en twee eengezinswoningen (lot 2-3).
- De tweede cluster in het oosten is gelegen langs Berouw en betreft loten voor eengezinswoningen die aan de achterzijde palen aan het perceel van het kinderdagverblijf (Michel Thieryhof 10).
- De derde cluster in het oosten is gelegen langs Berouw, de Texasstraat en het Michel Thieryhof. Het betreft verschillende loten voor eengezinswoningen rug aan rug gericht en op de kop zijde Vogelenzang lot 34 voor gemengde stedelijke invulling (reeds gerealiseerd).

- De vierde cluster is centraal gelegen langs de Berouw en hierop bevindt zich een reeds gerealiseerde meergezinswoning.
- De vijfde cluster is centraal gelegen langs de Spoelbotenstraat en het Michel Thieryhof. Het betreft reeds gerealiseerde eengezinswoningen.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen

A. FASERING VAN DE VERKAVELING

De realisatie van de verkaveling wordt opgedeeld in twee fasen.

De **eerste fase** omvat volgende handelingen:

- De realisatie van de loten 1-34 en de loten 55-57.
- De realisatie en aanleg van de alle wegenis. Dit omvat tevens de aanleg van de wegenis gelegen tussen de loten 42 en 43 tot aan de verkavelingsgrens en de aansluitende zone op de openbare weg (Berouw).
- De realisatie van het openbaar groen met inbegrip van de infiltratievoorziening.
- De realisatie van alle netwerken van nutsvoorzieningen.
- De realisatie van alle tracés van openbare riolering binnen de verkaveling exclusief de huisaansluitingen voor RWA/DWA zijde Berouw.

De **tweede fase** omvat volgende handelingen:

- De realisatie van de loten 35-54 en 58.
- De realisatie van de resterende wegenis zijde Berouw inclusief de gedeeltelijke heraanleg van de openbare weg Berouw. Het nieuwe deel van de wegenis wordt daarbij aangelegd als voetpad, parkeerstroken en groenstroken (inclusief de aanplanting van 10 bomen).
- De realisatie van 21 huisaansluitingen voor RWA en DWA op de bestaande straatriolering in Berouw. Het betreft de huisaansluitingen voor de loten 35-54 en lot 58.

De tweede fase wordt aangevat op 1 september 2025

B. WIJZIGINGEN AAN DE AANLEG:

Er worden zeven wijzingen uitgevoerd aan de aanleg van de wegenis en het openbaar groen.

Deze wijzigingen behoren allemaal tot de eerste fase. Volgende wijzigingen worden aangevraagd:

- 1/ Een plantvak gelegen langs de Abraham Voortmanstraat wordt verkleind. Het betreft het plantvak aan de voorzijde van de straat onder de inrit tot de ondergrondse parkeergarage op lot 6.
- 2/ Een plantvlak gelegen langs de Abraham Voortmanstraat wordt vergroot. Het betreft het plantvak tegenover de inrit tot de ondergrondse parkeergarage op lot 6. Het plantvak is voorzien van een boom.
- 3/ Een plantvak gelegen langs de Spoelbotenstraat wordt onderbroken en verlengd aan weerszijden. Het betreft het plantvak grenzend aan lot 6. De doorbreking wordt gemaakt in functie van een toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin en de collectieve fietsenstalling van de appartementen.

- 4/ De borstwering aan het brugje over het infiltratiebekken wordt gewijzigd. Deze wordt langs weerszijden voorzien in een spijltjesbalustrade met verticale spijlen.
- 5/ De goot in de straat ter hoogte van het kruispunt van de Spoelbootsraat, de Texasstraat en het Michel Thieryhof wordt gewijzigd. Deze wordt in plaats van in gebogen vorm uitgevoerd in rechte segmenten.
- 6/ De lichtarmatuur wordt gewijzigd. Het betreft de lichtpunten 4 en 6 die worden verankerd tegen de gevel in plaats van op een mast.
- 7/ Enkele voorziene zitbanken worden verplaatst. De voorziene zitbanken ter hoogte van de assistentiefiets (lot 5) worden verwijderd en voorzien langs de wandelpaden in het verbindingspark.

C. WIJZIGINGEN AAN DE RIOLERING:

Er worden verschillende wijzigingen uitgevoerd aan de riolering. Deze wijzigingen behoren allemaal tot de tweede fase. Volgende wijzigingen worden aangevraagd:

- 1/ De inspectieput RWA 'R2' wordt opgeschoven richting put R3.
- 2/ De inspectieputten DWA 'D10' en 'D11' respectievelijk verschoven en gesupprimeerd, waardoor de DWA-rioleringstreng dia. 250 tussen putten D10 en D16 in rechte lijn verloopt en op een andere manier onder de RWA-riolering kruist.
- 3/ De positie van de inspectieputten R7 en R9 van het RWA-stelsel en D6 van het DWA-stelsel worden naar boven opgeschoven.
- 4/ Drie huisaansluitingen DWA/RWA in de Abraham Voortmanstraat worden gesupprimeerd. 5/ Een huisaansluiting DWA/RWA wordt toegevoegd in Berouw. De overige aansluitingen werden daarbij herschikt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- 2015/08196: vergunning van 23 december 2015 voor het afbreken van een parkeerdek, slopen van een bergplaats, het verwijderen van verhardingen en rioleringen en het uitgraven van massieven, in voorbereiding van toekomstige bouwwerken.
- 2015/08257: vergunning van 14 april 2016 voor de restauratie en verbouwing van Villa Voortman en herbestemming voor verzorgende diensten, het bouwen van een zorghotel met 65 kamers met inbegrip van de verbouwing van bijgebouwen van Villa Voortman, de sloop van een bijgebouw van de villa en het bouwen van 65 assistentiefiets.
- 2015/08258: vergunning van 14 april 2016 voor het bouwen van 61 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarage en 3 eengezinswoningen. (niet uitgevoerd)

Verkavelingsvergunningen

- 2015 GE 152/00: vergunning van 3 maart 2016 voor het verkavelen van gronden bestaande uit 3 kavels voor meergezinsbouw, 49 kavels voor eengezinswoningen,

1 kavel voor verzorgende dienstverlening (zorghotel), 2 kavels als gemengde stedelijke zone en een zone voor park.

- OMV_2018072905: vergunning van 20 december 2018 voor de wijziging verkaveling Voortman - (intern nummer 2018 GE 152/01). Het betrof het wijzigen van de kavelindeling: het splitsen van lot 4 in drie loten, het aanpassen van de kavelgrens tussen lot 3 en 4, het wijzigen van de bouwzone van lot 33 en 34, het creëren van 2 nieuwe bestemmingszones en het wijzigen van verkavelingsvoorschriften.
- OMV_2019071183: Op 10/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het samenvoegen van de loten 6 t/m 9 en het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van het nieuwe lot 6. (intern nummer 2019 GE 152/03).
- OMV_2019158240: Op 17/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de bijstelling verkaveling Voortman (intern nummer 2020 GE 152/04). Het betrof het wijzigen van de perceelsgrenzen van lot 55 waarbij een extra lot 57 wordt gecreëerd in tuin Villa Voortman.
- OMV_2020035890: op 8 oktober 2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de bijstelling verkaveling Voortman (intern nummer 2020 GE 152/05). Het betrof het aanpassen van de perceelsgrenzen voor de loten 35 t.e.m. 41 zodat 1 nieuwe bouwkaavel (lot 58 gerealiseerd wordt).
- OMV_2020170868: Op 4 maart 2024 werd een vergunning afgeleverd voor de bijstelling verkaveling Voortman - (intern nummer 2020 GE 152/06). Het betrof het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van lot 5 en lot 6.

Omgevingsvergunningen

- OMV_2019004254: voorwaardelijk gunstige vergunning van 29 augustus 2019 voor de restauratie en herbestemming van Villa Voortman
- OMV_2018147292: voorwaardelijk gunstige vergunning van 14 maart 2019 voor het bouwen van een eengezinswoning
- OMV_2019043785: voorwaardelijke vergunning van 19 maart 2020 voor het bouwen van een eengezinswoning.
- OMV_2020019128: voorwaardelijke vergunning van 25 juni 2020 voor het regulariseren van vergunningsplichtige wijzigingen tijdens de realisatie van een meergezinswoning met assistentiefiets met ondergrondse parkeergarage
- OMV_2019144730: voorwaardelijke vergunning van 23 april 2020 voor het oprichten en exploiteren van een kantoorgebouw met een strijkatelier en opleidingscentrum, het oprichten van een meergezinswoning en de exploitatie van een tijdelijke bemaling technisch noodzakelijk voor het uitvoeren van bouwkundige werken
- OMV_2020157293: voorwaardelijke vergunning van 18 november 2021 voor het bouwen van 69 appartementen en 1 handelspand verspreid over 3 hoofdgebouwen, een ondergrondse parkeergarage en een tuinpaviljoen samen met bijhorende terreinwerken en omgevingsconstructies en het exploiteren van een tijdelijke bemaling.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. VK-20-797 – 2de advies. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater:

Om de wooneenheden kant Berouw op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

- *Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in Berouw tot langs de volledige verkaveling. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/19/058-D – verk. Berouw fase 4 Gent.*

Riolering:

- *De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.*
- *Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).*
- *De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.*

Projectspecifieke aandachtspunten:

De vergunningsaanvraag betreft een bijstelling van de verkaveling tijdens de realisatie ervan. Er wordt vergunning gevraagd voor het opdelen van de verkaveling in 2 fasen omdat een deel van de woningbouw om economische redenen niet aansluitend met de rest gerealiseerd zal worden. Het betreft hier de 21 rijwoningen langs de bestaande straat Berouw. Zodoende wordt ook het beperkte deel van de voorziene wegenwerken langs Berouw uitgesteld naar fase 2. De verkavelaar wenst deze aanleg te coördineren met de bouw van de woningen om beschadiging en herstellingswerken te vermijden.

Het overgrote deel van de geplande wegenis en groenaanleg is reeds uitgevoerd. Slechts een beperkt deel van de voorziene wegenwerken wordt uitgesteld naar de tweede fase. Het betreft uitsluitend de aanpassingswerken langs de bestaande straat Berouw, waaraan de verkaveling gelegen is.

Elke fase omvat een deel van de loten van de verkaveling en een deel van de nieuwe aanleg van openbare wegenis en openbaar groen. De 2 fasen zijn de volgende:

- *FASE 1: De loten 1 t.e.m. 34 en loten 55 t.e.m. 57 en het openbaar domein bestaande uit de zone voor openbaar groen en hemelwaterbuffering en een deel van de zone voor wegenis en fiets- en voetwegen zijnde de Abraham Voortmanstraat, de Texasstraat, de Spoelbotenstraat en het Michel Thieryhof. De realisatie van alle nieuwe netwerken van nutsvoorzieningen en tracés van*

openbare riolering met inbegrip van het collectieve infiltratiebekken gesitueerd in de openbare groenzone.

- FASE 2: De loten 35 t.e.m. 54 en lot 58 en een deel van de zone voor wegenis en fiets- en voetwegen zijnde het gedeelte Berouw.

Gezien de werken van Fase 1 een afzonderlijk geheel vormen en lopende/uitgevoerd zijn, kan deze fase als een afzonderlijk geheel beschouwd worden en afgesloten worden.

Het is onduidelijk waar lot 34 (lot op de hoek van Vogelenzang en Berouw) is aangesloten op de riolering. Volgens aanlegfase 1 zou dit binnen dit project gebied van fase 1 gelegen zijn. Volgens plan BA_Infrastructuur_P_N_2_versie 18122024_riolering zou dit aangesloten zijn op de bestaande riolering in Berouw

Inzake fase 2, zijnde woningen gelegen langs Berouw en niet grenzend aan nieuw aangelegde gescheiden stelsel, kan dus als een afzonderlijk geheel beschouwd worden. Voor deze fase worden wel nog bestaande voorwaarden herhaald. De aanvrager zal moeten instaan voor de aanleg van de huisaansluitingen op de bestaande gemengde riolering. Hiertoe zal de opmaak van een technisch dossier noodzakelijk zijn dat voldoet aan meest recente versie SB 250.

Conclusie:

Voor fase 2 gelden volgende voorwaarden. Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*
- *We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*
 - *§ alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
 - *§ ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
 - *§ werfverslagen/ proefverslagen,*
 - *§ camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*
- *Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*
 - *§ As-builtonplannen*
 - *§ PV van voorlopige oplevering*
 - *§ Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 5000090759. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*
- *Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij 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 kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 14 maart 2025 onder ref. 4.002/44021/623.6. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket. Voor de gevraagde handelingen verlenen we een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / milieuvergunning art. 6.4.4, §3, eerste lid / natuur- en bosvergunning art. 6.4.4, §3, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft een bijstelling van de verkaveling 'Voortman', zowel voor enkele infrastructuurwerken, een deel van de groenaanleg en de opdeling van de verkaveling in twee fasen.

Op 20 november 2015 gaf het agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies voor de verkaveling 'Voortman'. Voorgaande wijzigingen in 2018 en 2020 kregen ook een gunstig advies omdat deze geen negatieve impact hadden op het beschermde erfgoed.

Voorliggende wijzigingen betreffen handelingen buiten bescherming, namelijk de aan te leggen groenzones, riolering en wegenis en hebben ook geen negatieve impact op het beschermde erfgoed. Daarom krijgen deze handelingen een gunstig advies.

Geen tijdig advies van Ivago - Coördinator Afvalsystemen. De adviesvraag is verstuurd op 24 januari 2025. Op 29 april 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ZIEKENHUIS CAMPUS SINT-LUCAS EN OMGEVING' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 19 augustus 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in een zone voor stedelijk woongebied (Z4B), een zone voor wonen (Z2), een zone voor park (Z5), een zone voor tuinen (Z6) en een zone voor wonen met bestemming park (Z3)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag heeft betrekking op een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2015 GE 152/00 van 3 maart 2016 en latere wijzigingen). De aanvraag heeft betrekking op de volledige verkaveling (Lot 1- 58). De zonering volgens deze verkaveling is zone voor eengezinswoning, zone voor meergezinswoning, zone voor verzorgende dienstverlening, zone voor parkeer- en nutsvoorzieningen, gemengde stedelijke zone, aansluitzone, zone voor tuin, zone voor voortuin, zone voor wegenis fiets- en voetwegen, zone voor openbaar groen en hemelwaterbuffering, overdruk hemelwaterbuffering en zone voor park.

De bijstelling omvat het invoeren van een fasering. Daarnaast worden ook enkele kleinere wijzigingen doorgevoerd aan het nieuw openbaar domein binnen de goedgekeurde verkaveling. Aan de lotindeling en de voorschriften (mits uitzondering van de fasering) wordt niets gewijzigd.

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. Archeologienota

De aanvraag betreft een bijstelling van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De archeologienota werd goedgekeurd bij de oorspronkelijke verkaveling, de bijstelling heeft geen impact op deze archeologienota.

4.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

In de goedgekeurde verkavelingsvergunning is een bescheiden last opgelegd van 39 woningen. Aangezien het aantal geplande woningen niet wijzigt met deze bijstelling, blijft de bescheiden last ongewijzigd van toepassing. De verkavelaar heeft deze bescheiden last gewaarborgd om een verkoopbaarheidsattest te bekomen. In die waarborg is niet geduid welke woningen/kavels

bestemd zijn voor de realisatie van het bescheiden woonaanbod. De oorspronkelijke verkavelingsaanvraag zelf vermeldt de loten 43 t.e.m. 54 als bescheiden last. Om de waarborg te kunnen vrijgeven, moet de verkavelaar aantonen dat er nog 28 bescheiden woningen (cfr. de criteria van de Vlaamse Codex Wonen) zijn opgeleverd. Gezien de loten 43-54 deel zijn van fase 2, wordt de bescheiden last ook verdeeld over de 2 fasen, in overeenstemming met de oorspronkelijke verkaveling. Gezien de termijn van 8 jaar waarbinnen de bescheiden last moest worden uitgevoerd, intussen verstreken is, is het van belang te vermelden dat deze bijstelling geen enkele afbreuk kan doen aan de verplichtingen en rechten die conform de Vlaamse Codex Wonen voortvloeien uit de destijds opgelegde bescheiden last.

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 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 varieert van klein onder klimaatverandering, klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). De overstromingsgevoelige zones bevinden zich voornamelijk langs de Vogelenzang, Berouw, Spoelbotenstraat en de Abraham Voortmanstraat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn deels bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet. De verharde oppervlakte wordt beperkt verlaagd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent **geen bijkomende verplichtingen** zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten

en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. In de verkaveling zit het Vogelenzangpark opgenomen. Het Vogelenzangpark is tevens opgenomen op de Gentse en Vlaamse Biologische Waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

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.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. Conclusie:

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 de natuurtoets doorstaat.

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 31 januari 2025 tot en met 1 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaren** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

A. FASERING VAN DE VERKAVELING, WEGENIS EN DE GROENAANLEG:

De verkavelaar motiveert de vraag tot fasering vanuit een economische overweging, namelijk de wens om deze loten pas in een latere fase op de markt te brengen. Het faseren van de verkaveling laat toe om de reeds aangelegde en gerealiseerde wegenis (Michel Thierryhof, Spoelbotenstraat, Texasstraat, Abraham Voortmanstraat) alsook het openbare groen (Verbindingspark) voorlopig op te leveren en over te dragen aan de stad. Dit maakt een actief beheer van deze wegen en het park door de stad mogelijk. De beperkte aanpassing aan Berouw kan naar functioneren volledig los gezien worden van de in de oorspronkelijke verkaveling voorziene nieuwe ontsluitingswegen. Principeel is een fasering van de verkaveling bijgevolg aanvaardbaar.

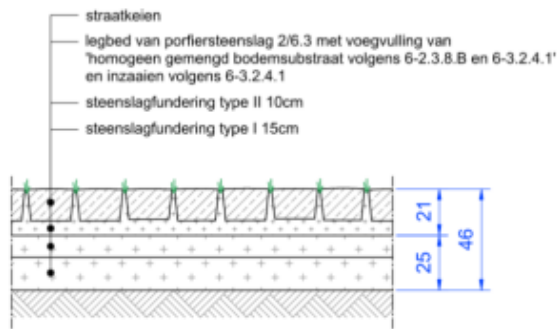
Er kan evenwel enkel akkoord gegaan worden met een fasering op voorwaarde dat fase 1, in afwachting van de uitvoering van fase 2, autonoom kan functioneren. Volgende aanpassingen moeten gebeuren om dit mogelijk te maken.

- De aansluiting van het fiets- en wandelpad op Berouw moet naadloos uitgevoerd worden. Hiervoor dient een boordsteen type IC geplaatst te worden die gelijk zit met de kantstrook. Eveneens zal deze aansluiting uitgevoerd worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm dik. Hiervoor dient een beperkt technisch dossier ter goedkeuring worden voorgelegd bij Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- De aansluiting van de Texasstraat op de Vogelenzang moet breiden voorzien worden. De breedte van de drempel is te smal waardoor op de hoek van het voetpad wordt afgereden. De aansluiting moet breder uitgevoerd worden zodanig dat hulpdiensten en Ivago komende van de Texasstraat links kunnen afdraaien richting Vogelenzang. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor wat betreft de tweede fase worden volgende voorwaarden opgenomen:

- Voor de werken die dienen uitgevoerd te worden op het openbaar domein, dient een technisch dossier ter goedkeuring worden voorgelegd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dient goedgekeurd te zijn voor de start van de bouw van de 2^{de} fase.
- Het herstel van de rijweg (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een topklaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling inclusief het vernieuwen van de kantstrook.
- Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Het voetpad dient aangelegd te worden op een fundering van 10 cm zandcement i.p.v. 15 cm schraalbeton.
- Voor het volledige projectgebied moet de peilenstudie nog uitgewerkt worden. Alle verhardingen dienen minimaal een dwarshelling tussen 2% en 4% te bezitten. De langshelling van de goten dient minimaal 2‰ te bedragen.
- De parkeervakken dienen aangelegd te worden met grasvoegen conform onderstaand typedwarsprofiel:

met grasvoegen



Per fase moet blijvend voldaan worden aan de parkeerbehoefte van al het programma die in de fase voorzien wordt. Parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in fase 1, maar bedoeld zijn voor het programma in fase 2, moeten effectief beschikbaar zijn op het moment dat fase 2 gerealiseerd is. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

B. WIJZIGINGEN AAN DE AANLEG:

De wijzigingen aan de aanleg van de wegenis en het groen in fase 1, zoals opgesomd in de beschrijving van de aangevraagde handelingen worden als volgt beoordeeld.

- 1/ Het inkorten is noodzakelijk voor het comfortabel en veilig in- en uitrijden ervan met opstelzones t.h.v. een toegangscontrole. Bovendien wordt het aandeel aan bijkomende verharding gecompenseerd door een ander plantvak te vergroten (zie punt 2).
- 2/ Het voorzien van een extra aandeel aan groene ruimte wordt positief beoordeeld. Dit komt tegemoet aan het extra aandeel aan verharding door een ander plantvak te verkleinen (zie punt 1).
- 3/ De onderbreking is noodzakelijk en wordt tot een minimum beperkt. Ter compensatie van deze extra verharding door onderbreking wordt de groenzone aan de uiteinden vergroot. De nieuwe uiteinden worden daarbij uitgelijnd met de architectuur van de aanpalende appartementsgebouwen.
- 4/ Dit biedt letterlijk een transparanter contact met het infiltratiebekken en de parkzone in haar geheel.
- 5/ De nieuwe vorm komt voort uit de wens om de straat aan te leggen in betonstraatstenen.
- 6/ Het veranderen van het type lichtarmatuur past binnen de algemene visie van de lichtcel van de stad Gent en netbeheerder Fluviu om de openbare verlichting zo veel mogelijk op de gevels van de gebouwen te plaatsen en niet op een lichtmast, wanneer die zich op de rooilijn bevinden.
- 7/ Tijdens de uitvoering van de wegenis en de groenaanleg bleek dat de banken t.h.v. de assistentiefiets meer hinderlijk opgesteld zouden zijn voor de passage. De nieuwe locatie van de banken is niet langer hinderlijk.

De wijzigingen aan de aanleg van de wegenis en het groen zijn bijgevolg aanvaardbaar.

C. WIJZIGINGEN AAN DE RIOLERING:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Farys**, afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. VK-20-797 – 2de advies, moeten integraal worden nageleefd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

FASERING

Fase 1 start op datum van deze vergunning tot bijstellen van de verkaveling. De fase omvat volgende handelingen:

- De realisatie van de loten 1-34 en de loten 55-57.
- De realisatie en aanleg van de alle wegenis. Dit omvat tevens de aanleg van de wegenis gelegen tussen de loten 42 en 43 tot aan de verkavelingsgrens en de aansluitende zone op de openbare weg (Berouw).
- De realisatie van het openbaar groen met inbegrip van de infiltratievoorziening.
- De realisatie van alle netwerken van nutsvoorzieningen.
- De realisatie van alle tracés van openbare riolering binnen de verkaveling exclusief de huisaansluitingen voor RWA/DWA zijde Berouw.

Fase 2 start op 1 september 2025 en omvat volgende handelingen:

- De realisatie van de loten 35-54 en 58.
- De realisatie van de resterende wegenis zijde Berouw inclusief de gedeeltelijke heraanleg van de openbare weg Berouw. Het nieuwe deel van de wegenis wordt daarbij aangelegd als voetpad, parkeerstroken en groenstroken (inclusief de aanplanting van 10 bomen).
- De realisatie van 21 huisaansluitingen voor RWA en DWA op de bestaande straatriolering in Berouw. Het betreft de huisaansluitingen voor de loten 35-54 en lot 58.

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_2024118108 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 wijzigen van de wegenis en groenaanleg in 2 fasen aan WYCREATE nv gelegen te Abraham Voortmanstraat 1-8, Berouw 143, Michel Thieryhof 1-31, Texasstraat 1-4 en Vogelenzang 22-29, 9000 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:

BIJZONDERE VOORWAARDEN FASE 1

Fluvius:

De bijzondere voorwaarden in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 5000090759 moeten integraal worden nageleefd.

Aanleg wegenis:

- De aansluiting van het fiets- en wandelpad op Berouw moet naadloos uitgevoerd worden. Hiervoor dient een boordsteen type IC geplaatst te worden die gelijk zit met de kantstrook. Eveneens zal deze aansluiting uitgevoerd worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm dik. Hiervoor dient een beperkt technisch dossier ter goedkeuring worden voorgelegd bij Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.
- De aansluiting van de Texasstraat op de Vogelenzang moet breiden voorzien worden. De breedte van de drempel is te smal waardoor op de hoek van het voetpad wordt afgereden. De aansluiting moet breder uitgevoerd worden zodanig dat hulpdiensten en Ivago komende van de Texasstraat links kunnen afdraaien richting Vogelenzang.

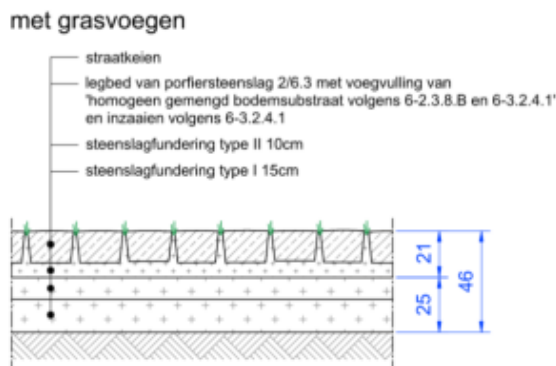
Mobiliteit:

Er moet blijvend voldaan worden aan de parkeerbehoefte van al het programma dat in fase 1 voorzien wordt.

BIJZONDERE VOORWAARDEN FASE 2

Wegenis:

- Voor de werken die dienen uitgevoerd te worden op het openbaar domein, dient een technisch dossier ter goedkeuring worden voorgelegd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dient goedgekeurd te zijn voor de start van de bouw van de 2^{de} fase.
- Het herstel van de rijweg (in asphalt) dient te gebeuren d.m.v. een toplaagvernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling inclusief het vernieuwen van de kantstrook.
- Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Het voetpad dient aangelegd te worden op een fundering van 10 cm zandcement i.p.v. 15 cm schraalbeton.
- Voor het volledige projectgebied moet de peilenstudie nog uitgewerkt worden. Alle verhardingen dienen minimaal een dwarshelling tussen 2% en 4% te bezitten. De langshelling van de goten dient minimaal 2‰ te bedragen.
- De parkeervakken dienen aangelegd te worden met grasvoegen conform onderstaand typedwarsprofiel:



Farys:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Farys**, afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. VK-20-797 – 2de advies, moeten integraal worden nageleefd. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

- *We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*
 - *§ alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
 - *§ ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
 - *§ werfverslagen/ proefverslagen,*
 - *§ camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*
- *Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*
 - *§ As-builtonplannen*
 - *§ PV van voorlopige oplevering*
 - *§ Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

Fluvius:

De bijzondere voorwaarden in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 5000090759 moeten integraal worden nageleefd.

Mobiliteit:

Er moet blijvend voldaan worden aan de parkeerbehoefte van al het programma die in fase 2 voorzien wordt. Parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in fase 1, maar bedoeld zijn voor het programma in fase 2, moeten effectief beschikbaar zijn op het moment dat fase 2 gerealiseerd is.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LASTEN m.b.t. aanleg wegenis en riolering, openbaar groen, nutsvoorzieningen en kosteloze grondafstand

De lasten opgelegd in de initiële verkavelingsvergunning (2015 GE 152/00) blijven onverminderd van toepassing, met dien verstande dat ze **voor elke fase apart** gelden.

BESCHEIDEN LAST

De **bescheiden last voor fase 1 bedraagt 28 woningen.**

Voor **fase 2 vormen de loten 43 t.e.m. 54 de bescheiden last.**

Deze bijstelling van de verkaveling met invoering van een fasering wijzigt niets aan de termijnen, verplichtingen en rechten die voortvloeien uit de bescheiden last zoals opgelegd in de oorspronkelijke verkaveling.

Artikel 4: **WAARBORG**

De waarborg die is gesteld in het kader van het verkoopbaarheidsattest volstaat om aan de wettelijke verplichtingen voor waarborgen bij lasten in natura te voldoen.

Vrijgave van de waarborg:

Er kan akkoord gegaan worden met een gedeeltelijke vrijgave van de waarborg, rekening houdend met de voorgestelde fasering. Het bedrag dat per onderdeel (wegenis en riolering, nutsvoorzieningen, openbaar groen) per fase vrijgegeven kan worden bij voorlopige, resp. definitieve oplevering komt daarbij overeen met het aandeel van de waarborg begroot per fase. Voor de bescheiden last geldt de datum van de oorspronkelijke vergunning als startdatum van de termijn van 8 jaar. De vrijgaveregeling van dat deel van de waarborg wijzigt dus niet door invoering van deze fasering.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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.

2025_CBS_04248 - OMV_2024118108 K - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de wegenis en groenaanleg in 2 fasen - met openbaar onderzoek - Abraham Voortmanstraat, Berouw, Michel Thieryhof, Texasstraat en Vogelenzang, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024118108

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)
BV_L_N_legende.pdf	9M4j9nbVsPZYSbWVDiqrhg==
BV_DVP 1_N_verkavelingsplan.pdf	QDamlwxkJRAyieNWVYpnig==
BA_infrastructuur_P_V_2_versie18122024_riolering.pdf	o9H5nrEZWshEKi2pOTlrVQ==
BA_infrastructuur_P_V_1_versie31102024_wegenis.pdf	mo5J+PaymoM+Ai0Kv8raYw==
BA_infrastructuur_P_N_2_versie18122024_riolering.pdf	T7hKc79dkzx5GyLv5tUvdA==
BA_infrastructuur_P_N_1_versie18122024_wegenis.pdf	lrgeFXxLXX3iK1XEyrUuRA==
BA_infrastructuur_P_B_2_versie18122024_riolering.pdf	6dBfnB7l4SvsOi8aAAgc8Q==
BA_infrastructuur_P_B_1_versie31102024_wegenis.pdf	e/TWjl2oeFmkVvbTbwFYcA==
BA_infrastructuur_L_V_2_versie18122024_legende riolering.pdf	i6gIkAA+J0OwemrDUpg/oA==
BA_infrastructuur_L_N_2_versie18122024_legende riolering.pdf	No2qFQjXOdOmhlGls0uMcA==
BA_infrastructuur_L_N_1_versie31102024_legende.pdf	93UQAFPmbSQPBVfkJihL6Q==
BA_infrastructuur_L_B_2_versie18122024_legende riolering.pdf	iFpqR1LbXSSfliMHPxt1Ew==