



2025_CBS_04586 OMV_2025017704 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met carport - met openbaar onderzoek - Hilda Daneelsstraat lot 89 t/m 92, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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?

MATEXI PROJECTS NV met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem heeft een aanvraag (OMV_2025017704) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 eengezinswoningen met carport
- Adres: Hilda Daneelsstraat lot 89 t/m 92, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 607S8, 607V8, 607T8 en 607W8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen langs de Hilda Daneelsstraat, in de deelgemeente Oostakker nabij de grens met Destelbergen aan de rand van het grootstedelijk gebied Gent. De ruime omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grote residentiële verkavelingen, fragmenten open ruimte, de spoorlijn Gent-Antwerpen en de R4. De aanvraag betreft meer specifiek loten 89 tot en met 92 uit de recente verkaveling Achtendries fase 2 en 3 (2017 SA 292/00) dd. 27/09/2018.

De aanvraag betreft het bouwen van vier aaneengeschakelde eengezinswoningen met tussenin vier carports.

De woningen worden ingeplant in overeenstemming met het verkavelingsplan: op 2,50 meter achter de rooilijn en op 3 of 3,50 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De woning uiterst rechts (lot 92) grenst aan de Ledebeek en wordt voorzien op een ruimere afstand van de grens van de verkaveling en buiten de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevelbreedte bedraagt telkens 6 meter. De woningen zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met hellend dak met een bouwdiepte (gelijkvloers en verdiepingen) van 11,50 meter. Enkel de woning op lot 90 heeft een bouwdiepte van 11 meter doordat de voorgevel 50 cm dieper wordt ingeplant ten opzichte van de rooilijn. Bij de woningen op loten 89, 90 en 92 wordt de nok van het zadeldak evenwijdig ingeplant met de straat en bedraagt de kroonlijsthoogte 5,95 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas); de nokhoogte bedraagt 10,86 of 10,65 meter. De woning op lot 91 is bijkomend voorzien van een dwarse topgevel aan de voorgevel.

De carports worden per 2 ingeplant tussen de woningen op 5 meter achter de voorgevellijn en met een diepte van 6 meter. Het betreffen open constructies afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte op 2,80 meter. De carports zijn bereikbaar via een karrenspoor (2 x 0,70 meter breed). Bij de woningen op loten 90 en 91 wordt, naast de oprit naar de carport, een toegangspad vanaf de rooilijn tot aan de voordeur voorzien met een breedte van 1 meter.

Indeling:

Elke woning wordt voorzien van een inkom, zit- en eethoek, keuken, berging, drie slaapkamers, badkamer en een zolder onder het hellend dak. Aanpalend aan de achtergevel wordt een terras (18 m²) voorzien.

Materialen:

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in rood genuanceerde parementsteen voorzien van zwart pvc-buitenschrijnwerk. De dakbedekking wordt voorzien in zwartgrijze dakpannen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/11/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor de aanleg van riolering (OMV_2020134759).

- * Op 22/06/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het graven van een bouwput (OMV_2022085205).
- * Op 14/07/2022 werd een aktename afgeleverd het exploiteren van een bemaling voor het plaatsen van acht regenwaterputten (OMV_2022088903).

Verkavelingsvergunningen

- * Op 27/09/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 132 loten bestemd voor 211 woonentiteiten: 130 eengezinswoningen, 25 sociale eengezinswoningen, 56 appartementen, de aanleg van wegenis en groenaanleg. (2017 SA 292/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. WT 2025 OG 0229_1:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 17de afdeling, sectie C nrs. 0607 S 8, 0607 V 8, 0607 T 8, 0607 W 8 ligt naast de Lede, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen en stroomt ook af naar de Lede.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, geen pluviale overstromingen gemodelleerd en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de bouw van 4 woningen en 4 carports.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Drie woningen zijn 69 m2 groot, 1 woning is 66,10 m2 groot. Elke carport is 21 m2 groot. De daken wateren telkens af naar een hemelwaterput voor hergebruik van 10.000 l en met overloop naar een 50 cm diepe wadi van 2.775 l en 7,262 m2 die overstort naar de openbare riolering. Het terras, het toegangspad en de inrit aangelegd als karrespoor zijn waterdoorlatend en wateren af naar het eigen terrein.

Er is voldaan aan de GSV. We merken enkel op dat enkel voor lot 89 vanuit de hemelwaterput een wachtbuis en trekdraad voorzien is om hergebruik effectief mogelijk te maken maar we vermoeden dat dit louter een vergetelheid betreft.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Erfdienstbaarheidszone 5 m

Lot 92 grenst aan de bedding van de Lede. Aangezien de Lede een geklasseerde onbevaarbare waterloop is, dient langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed toegankelijk te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze zone is zeer belangrijk voor het onderhoud van de waterlopen. Oevers hebben een belangrijke ecologische functie, kennen vaak stabiliteitsproblemen en er moet over gereden kunnen worden met zwaar materieel voor onderhouds- en inrichtingswerken. Daarom moet deze zone vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone. In deze 5m-erfdienstbaarheidszone zijn verder volgende bepalingen van kracht voor wat betreft:

1. afrastering:

- *Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop.*
- *De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn.*
- *De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.*

2. aanplantingen en bomen:

- *Aanplantingen en bomen evenwijdig aan de waterloop moeten geplaatst worden op een afstand van minimaal 0,75 m en maximaal 1 m van de taludinsteek, landinwaarts gemeten van het einde van het talud van de waterloop.*
- *Bomen langs de waterloop moeten aangeplant worden met een tussenafstand van 12 m.*
- *Struikgewas moet teruggesnoeid worden tot 1,5 m hoogte.*
- *Voor een andere plantwijze dan hiervoor vermeld, moet steeds de schriftelijke toestemming van de waterbeheerder verkregen worden.*

Deze bepalingen worden meegegeven als aandachtspunt en geïllustreerd in de onderstaande figuur.

De buitendienst van de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen dient minstens 10 dagen vóór de aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de begindatum en de vermoedelijke einddatum van de werken:

Buitendienst Bovenschelde, Gentse Kanalen en Dender: Raymonde de Larochelaan 1, 9051 Gent (beheerwaterlopen.ovl@vmm.be).

BESLUIT

*Aangenomen dat voor de 4 woningen er effectief hergebruik is voorzien en de 5 m erfdiensbaarheidszone volledig gevrijwaard blijft, wordt het project **gunstig** geadviseerd en is het in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.*

We benadrukken wel dat de 5 m erfdiensbaarheidszone langs de Lede ter hoogte van lot 92 voor de aanvang van de werken uitgezet moet worden op het terrein en te meten is vanaf de bovenrand van het talud van de waterloop. In deze zone zijn bebouwing, verhardingen of andere constructies, reliëfwijzigingen en opslag die de doorgang zou kunnen belemmeren niet toegelaten.

De aanvrager dient de buitendienst van de VMM minstens 10 dagen voor de aanvang van de werken op de hoogte te stellen.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *Bij het plannen van de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*
- *Binnen de 5m-erfdiensbaarheidszone zijn volgende bepalingen van kracht voor wat betreft:*

1. afrastering:

- *Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop.*
- *De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn.*
- *De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.*

2. aanplantingen en bomen:

- *Aanplantingen en bomen evenwijdig aan de waterloop moeten geplaatst worden op een afstand van minimaal 0,75 m en maximaal 1 m van de taludinsteek, landinwaarts gemeten van het einde van het talud van de waterloop.*
- *Bomen langs de waterloop moeten aangeplant worden met een tussenafstand van 12 m.*
- *Struikgewas moet teruggesnoeid worden tot 1,5 m hoogte.*
- *Voor een andere plantwijze dan hiervoor vermeld, moet steeds de schriftelijke toestemming van de waterbeheerder verkregen worden.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 maart 2025 onder ref. 5000094642:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

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.

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 u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 maart 2025:

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

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

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

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

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. AD-25-282:

Drinkwater

Wij hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met carport.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

** De bouwaanvraag ligt binnen de verkaveling "Achtendries-Veldekenstraat 2017 SA 292/00". In deze verkaveling wordt een volledig gescheiden stelsel voorzien waarbij het DWA-stelsel wordt aangesloten op gemengd stelsel in de Beelbroekstraat. Hierdoor wijzigt het "collectief te optimaliseren buitengebied" in "centraal gebied"*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

** aansluiting op gescheiden stelsel aangelegd binnen de ontwikkeling*

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

** De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

KEURING

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.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

- * de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- * indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de aanvraag van 4 woningen en 4 carports loten 89 tot en met 92 binnen verkaveling "Achtendries-Veldekenstraat 2017 SA 292/00"

Het bouwproject bestaat uit een aaneenschakkeling van 4 woningen met tussenliggende carports. Elke woning heeft een eigen carport op eigen perceel.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Overige Opmerkingen:

Zowel het private DWA-stelsel als RWA-stelsel dient gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering. Aansluiten met een persleiding in het huisaansluitputje wordt niet toegelaten.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'GUNSTIG ADVIES met voorwaarden'.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * Gezien de lange afstanden van regenwaterput naar infiltratievoorziening naar huisaansluitputje wordt de bovengrondse infiltratievoorziening best vooraan in de tuin voorzien*
- * er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare huisaansluitputjes.*

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 12 maart 2025 onder ref. JMS 641725:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 5 maart 2025. Op 14 mei 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

Volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject Achtendries 1 (1H)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is de aanvraag bestemd als stedelijk woongebied.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2017 SA 292/00 van 27 september 2018). De aanvraag heeft betrekking op lot 89, 90, 91 en 92. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bouwvrije voortuinen, bebouwbare zone, zone voor bouwvrije zijstroken en achtertuinen en zone voor carport/garage/luifel.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling, deze wijkt af van de volgende punten:

BOUWVOLUME: De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale dakhelling bouwvolume. De maximale dakhelling bedraagt 45°.

Toetsing: De helling van de dwarse topgevel voor de woning op lot 91 bedraagt 50°.

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

De afwijking op de verkavelingsvoorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkaveling. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
- De algemene strekking van de verkaveling blijft geëerbiedigd.
- De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de VMM.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

De percelen zijn momenteel braakliggend.

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.

HEMELWATER

De daken van de nieuwbouwwoning hebben een oppervlakte van 90 m² (lot 89, 91 en 92) en 84,10 m² (lot 90), er moet een hemelwaterput met een inhoud van 7500 liter (per woning) geplaatst worden.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Lot 92 grenst aan de bedding van de Lede. Aangezien de Lede een geklasseerde onbevaarbare waterloop is, dient langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed toegankelijk te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze zone is zeer belangrijk voor het onderhoud van de waterlopen. Oevers hebben een belangrijke ecologische functie, kennen vaak stabiliteitsproblemen en er moet over gereden kunnen worden met zwaar materieel voor onderhouds- en inrichtingswerken. Daarom moet deze zone vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone. In deze 5m-erfdienstbaarheidszone zijn een aantal bepalingen van kracht voor wat betreft: zie advies FARYS, onder de rubriek "EXTERNE ADVIEZEN".

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 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 13 maart 2025 tot en met 11 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van vier kwalitatieve en compacte eengezinswoningen. De raampartijen zorgen voor voldoende lichtinval en versterken het contact met de tuin. Er blijft voldoende ruimte vrij die niet verhard of bebouwd is en die in functie staat van een kwaliteitsvolle buitenruimte. Elke woning wordt voorzien van een eigen carport. De toegang tot de carports verloopt via de op openbaar domein reeds gerealiseerde opritten. Er wordt wel opgemerkt dat bij de woningen op loten 90 en 91 wordt, naast de oprit naar de carport, een toegangspad vanaf de rooilijn tot aan de voordeur voorzien met een breedte van 1 meter.

Er wordt op gewezen dat er geen bijkomende verharding/toegang op openbaar domein ter hoogte van het toegangspad naar de voordeur zal worden toegestaan of aangelegd. Opritten zijn enkel toegestaan ter hoogte van de 'Aanduiding verplichte oprit' op het verkavelingsplan. Logischerwijze is de voordeur bereikbaar via de reeds aangelegde opritten op het openbaar domein.

Verder zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het

voorstel stemt overeen met alle voorschriften van de verkaveling, behalve met het voorschrift inzake het dakvolume. De verkaveling legt een maximale dakhelling van 45° op. Echter voorziet de voorliggende aanvraag bij de woning op lot 92 een dwarse topgevel met een dakhelling van 50°. Het voorzien van één woning met een topgevel zorgt voor een zekere variatie binnen de woningrij maar toch met voldoende architecturale samenhang met de andere woningen. De afwijking doet verder geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan deze afwijking worden toegestaan.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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_2025017704 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 bouwen van 4 eengezinswoningen met carport aan MATEXI PROJECTS nv (O.N.:0821445389) gelegen te Hilda Daneelsstraat lot 89 t/m 92, 9041 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 16 april 2025, met kenmerk WT 2025 OG 0229_1) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 12 maart 2025, met kenmerk 5000094642) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 12 maart 2025, met kenmerk JMS 641725) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 6 maart 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 31 maart 2025, met kenmerk AD-25-282) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering per woning:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. 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. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

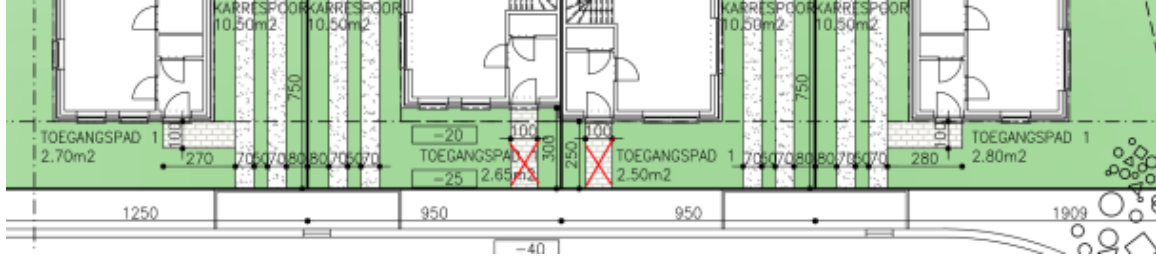
Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Pad naar voordeuren:

Er worden geen aparte paden naar de voordeuren op het openbaar domein toegestaan. De voordeuren dienen bereikbaar te zijn via de reeds aangelegde opritten op het openbaar domein.



Oprit:

Per woning wordt slechts één oprit toegestaan, deze werden reeds voorzien en mogen niet uitgebreid worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04586 - OMV_2025017704 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met carport - met openbaar onderzoek - Hilda Daneelsstraat lot 89 t/m 92, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025017704

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)
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_06_zijgevel rechts lot 91.pdf	DJMulpZt1Z5uEwuQ/7huQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_D_N_01_infiltratie.pdf	7dLLNttKwwINrBWPrJkp4Q==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_D_N_02_verharding.pdf	CN8tj4i/VoO5hrSb7Vez3w==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_D_N_03_doorsnede infiltratie.pdf	T8y0+2nRD61hCdGk/5KyhQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_D_N_04_doorsnede verharding.pdf	FpTGQ28BtY1ZMe1FNjRqnQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_01_voorgevel.pdf	//iUEXW3J2YATsSUBEligw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_02_achtergevel.pdf	5EtvWnqjYoI5m8GCHOG9Hw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_03_zijgevel links lot 89.pdf	5HDVNtomWF6+vhQUmvh+KQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_04_zijgevel rechts lot 89.pdf	LbwQIXXGsfdzbnal2wQ+PQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_05_zijgevel links lot 90.pdf	Rq2vZMsJ8CoQtzpOdWNteA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_07_zijgevel links lot 92.pdf	1Bw2Cg7arLAqrTxkwTM82w==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_G_N_08_zijgevel rechts lot 92.pdf	8apsW/QQBr13c2jSNTp0NA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_I_B_01_inplanting.pdf	IfkjGoc1xHII5fYyfJz+MQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_I_N_01_inplanting.pdf	ERQuBQnMKUgiWrVpmV4LwQ==

BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_I_N_02_inplanting verharding.pdf	F5KFfKRu4EOYtGM90iDRdA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_L_N_01_legende.pdf	k9bmegQvmHSvoSrJdZqqIw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_L_N_02_legende verharding.pdf	x+djRfHZLNqiHy9jwSrUOA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_01_riolering-fundering.pdf	EvjwlizEuUm0dCbYbIWscA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_02_gelijkvloerse verdieping.pdf	jZklW/gclP2t86twMlq5yw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_03_eerste verdieping.pdf	vmodoOgFTrpdwXPjZN39dw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_04_zolderverdieping.pdf	XJ+ncCyAXCjJeR8D2xaC8Q==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_05_overzichtsplan 1-5.pdf	O/HG3YufiZtB/p+wCSjnuw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_06_overzichtsplan 2-5.pdf	dkWMYk38WvZvWMB9ltec3g==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_07_overzichtsplan 3-5.pdf	DQbVqLlZJkO3r/gOJgpJaA==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_08_overzichtsplan 4-5.pdf	K1Y6LI/2OA5ryjBkSiLHUG==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_P_N_09_overzichtsplan 5-5.pdf	aFpRz93qKpwNntRsRt6Zcg==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_S_N_01_snedesAB.pdf	ZH7CafczfYLGyXNYRRFfmQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_S_N_02_snedesCD.pdf	rRSVJGNhTthTlhJo7tPhNQ==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_S_N_03_snedesEF.pdf	P3v1RNv7at+AbYEx0IjkXw==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_T_B_01_terreinprofielAB.pdf	aeBkdJsG70KLcPxSpHGWog==
BA_Matexi-Oostakker-nieuwbouw woningen-lot89tem92_T_N_01_terreinprofielAB.pdf	3kvQzDT86HRX0ZO/D6v/Ag==