



2025_CBS_06691 OMV_2025036412 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het ontharden van de voortuinstrook, het plaatsen van keerwanden en het herindelen van de parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Mevrouw Brigitte De Smet met als contactadres Zeedijk 97 bus 501, 8400 Oostende heeft een aanvraag (OMV_2025036412) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het ontharden van de voortuinstrook, het plaatsen van keerwanden en het herindelen van de parkeerplaatsen
- Adres: Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nr. 185K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Mariakerksesteenweg en de Zeger van Kortrijkstraat in de deelgemeente Drongen. De nabije omgeving kenmerkt zich door vrijstaande eengezinswoningen in de achterliggende verkavelde wijk, handelszaken langs de zijde van de steenweg waaraan het pand zich bevindt en eerder gesloten eengezinswoningen (ingeplant tot op de rooilijn) aan de overzijde van de steenweg.

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 623m² en is bebouwd met een vrijstaande handelswoning met één bouwlaag en een zadeldak. De ingang van het gebouw situeert zich ongeveer in het midden van de gevel aan de zijde van de Mariakerksesteenweg. In het vervolg van dit verslag zal deze gevel beschouwd worden als de voorgevel. Palend aan de achterzijde van de linker gevel is een garage ingeplant tot tegen de linker perceelsgrens.

De buitenaanleg van het perceel is volledig verhard, met uitzondering van een beperkte groenzone van 15m² in de voortuinstrook op de hoek langs de openbare weg en een beperkte strook van 2m² parallel met het pand. Ook de stroken tussen de rooilijnen en de openbare weg zijn volledig verhard. Deze verharding op het openbaar domein staat ten dienste van de haakse parkeerplaatsen horend bij de handelsfunctie op het perceel. In totaal zijn er 7 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein, 4 haaks op de Mariakerksesteenweg en 3 haaks op de Zeger van Kortrijkstraat, alsook een oprit naar de garage.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft een bijstelling van de gedeeltelijk vergunde aanvraag OMV_2024007175. In deze voorgaande aanvraag werden de volgende stedenbouwkundige handelingen uit de vergunning gesloten: (1) omgevingsaanleg i.f.v. fiets- en parkeerplaatsen, het plaatsen van keerwanden en afsluitingen en (2) het plaatsen van een lichtgevend kruis op paal i.f.v. de apotheek. De huidige aanvraag beperkt zich uitsluitend tot de **omgevingsaanleg**.

Aan de zijde van de Mariakerksesteenweg worden de vier haakse parkeerplaatsen, die rechtstreeks uitkomen op de openbare weg, verwijderd. Voortaan zal het perceel slechts via één oprit toegankelijk zijn voor voertuigen van klanten, namelijk via een oprit van 3m breed aan de Mariakerksesteenweg, aan de linkerzijde van het perceel. Deze oprit biedt zowel toegang tot de garage aan de linkerzijde van het handelspand als tot twee nieuwe parkeerplaatsen in de voortuin, die parallel aan de weg worden aangelegd.

Tussen deze parkeerplaatsen en de rooilijn wordt een perceelsafscheiding voorzien van ongeveer 7,5m lang en 0,75m hoog, bestaande uit draadafsluiting of hekwerk, begroeid met klimop. Rechts van de parkeerplaatsen wordt een pad in waterdoorlatende klinkers aangelegd, dat de handelswoning voor voetgangers en fietsers ontsluit vanaf de Mariakerksesteenweg. Aansluitend op dit pad, aan de rechterzijde, wordt een zone van 7,7m² in grasdallen ingericht voor het stallen van fietsen.

Ook aan de zijde van de Zeger van Kortrijkstraat worden de haakse parkeerplaatsen verwijderd. Aan deze zijde wordt een regularisatie aangevraagd voor het plaatsen van een betonnen keerwand. Deze constructie werd uitgesloten van voorgaande vergunningsaanvraag (OMV_2024007175). De keerwand heeft een hoogte van 75cm (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil), strekt zich uit langs de rooilijn over een lengte van ca 11m en reikt ca. 5m diep in het perceel. De zone die deze keerwand omsluit wordt tot aan de bovenzijde van deze keerwanden gevuld met grond. Er wordt voorgesteld om deze keerwand aan de straatzijde te verbergen met een groenscherm van 2m hoog (draadafsluiting met klimop).

Bij deze werken wordt er ca. 200m² onthard en ingericht als groenzone. Het gaat over bijna de volledige voortuinzone aan de zijde van de Kortrijk van Zegerstraat en de tuinzone aan de achterzijde van de handelswoning.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

* Op 16/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1982 DR 301/00)

Omgevingsvergunningen

* Op 26/09/2024 werd een aanvraag voor de regularisatie van uitgevoerde werken aan een apotheek en het plaatsen van publiciteit geweigerd door het college van burgemeester en schepenen (OMV_2024007175).

Op 27/02/2025 werd deze aanvraag gedeeltelijk vergund door de deputatie.

De volgende stedenbouwkundige handelingen werden uit de vergunning gesloten: (1) *omgevingsaanleg i.f.v. fiets- en parkeerplaatsen, het plaatsen van keerwanden en afsluitingen* en (2) *het plaatsen van een lichtgevend kruis op paal i.f.v. de apotheek*.

Vastgesteld stedenbouwkundig misdrijf

Op 19/12/2023 werd een aanmaning verstuurd na vaststelling op 14/12/2023, voor het indienen van een regularisatie omgevingsvergunning voor:

1. De voortuinzone werd naast de bestaande oprit tot de garage uitgebreid met 7 parkeerplaatsen (voorheen 4).
2. In de voortuinzone (rechtergevel) werden keerwanden geplaatst van 0,80m hoog over een lengte van 12,00m en een diepte van 6,00m, hierdoor werd het maaiveld ter hoogte van de rooilijn met 0,80m opgehoogd.
3. Op de voorgevel van de uitbouw is verlichte publiciteit aangebracht.
4. Ter hoogte van de oprit is aansluitend de garage een overkapping geplaatst van 4,00m op 10,00m.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 2 mei 2025 onder ref. 075586-001/PV/2025 (zie bijlage op het Omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1982 DR 301/00 van 16 november 1982). De aanvraag heeft betrekking op lot 23. De zonering volgens deze verkaveling is gedeeltelijk 'voortuinstrook – strook met bouwverbod' en gedeeltelijk 'inplantingsstrook voor open bebouwing'

De aanvraag stemt niet volledig overeen met de voorschriften van de geldende verkaveling. Volgens deze voorschriften dient langs de rooilijn een versterkte, levendige haag van 0,75m hoog te worden aangeplant.

Over een afstand van 16,03m langs de Zeger van Kortrijkstraat en over een afstand van 7,55m langs de Mariakerksesteenweg wordt geen haag, maar een met klimplanten begroeide draadafsluiting of hekwerk geplaatst..

Hoewel dit afwijkt van de oorspronkelijke voorschriften, kan hiermee worden ingestemd. Het groenscherm fungeert immers als groene afscherming en draagt bij aan het visueel verzachten van de prefab betonnen keerwanden en het afschermen van geparkeerde voertuigen in de voortuinstrook. Op die manier wordt het groene karakter van de voortuin deels hersteld.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in **overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag vergroot noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Op het vlak van waterbeheer wordt het hemelwater van de verhardingen afgeleid naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) in de nabije omgeving. Gezien de hellingsgraad van het terrein is dit een geschikte oplossing om natuurlijke infiltratie alsnog mogelijk te maken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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 is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) 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 6 mei 2025 tot en met 4 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde omgevingsaanleg van de voortuinstrook zijde Mariakerksesteenweg wordt in het algemeen positief beoordeeld. De vier bestaande haakse parkeerplaatsen, die rechtstreeks uitkwamen op de openbare weg, worden verwijderd. In de nieuwe situatie wordt gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegelaten langs de linkerzijde van het perceel. Deze oprit biedt toegang tot de garage en tot twee parkeerplaatsen in de voortuin, parallel aan de straat. In totaal worden drie autoparkeerplaatsen voorzien op privaat terrein: twee voor de handelswoning en één ernaast. Doordat dit een handelswoning betreft en de verharding op het perceel tot een minimum beperkt wordt kan akkoord gegaan worden met de autoparkeerplaatsen.

Tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn wordt een draadafsluiting, begroeid met klimop geplaatst. Deze nieuwe afsluiting is ca. 7,5m lang en 0,75m hoog. Dit wijkt af van het verkavelingsvoorschrift dat stelt dat er ter hoogte van de perceelsgrens een haag moet worden aangeplant, maar de voorgestelde oplossing is een aanvaardbaar alternatief (beoordeling: zie toetsing aan de verkaveling).

Mobiliteit

Rechts van de parkeerplaatsen wordt een pad in waterdoorlatende klinkers aangelegd, dat voetgangers en fietsers toegang biedt tot het gebouw. Aansluitend komt een zone van 7,7m² in grasdallen voor het stallen van fietsen. Er worden drie fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien op eigen terrein. De duidelijke scheiding tussen gemotoriseerd verkeer en zachte weggebruikers verhoogt de leesbaarheid en veiligheid van de circulatie op het perceel. Het voorzien van fietsstalplaatsen wordt positief onthaald, aangezien dit het fietsgebruik stimuleert.

Hoewel de inrichting in grote lijnen positief wordt beoordeeld, zijn er nog enkele aanpassingen nodig om tegemoet te komen aan richtlijnen voor afmetingen van voor auto- en fietsparkeerplaatsen.

- Autoparkeerplaatsen: de twee haakse parkeerplaatsen meten 2,30m × 5m, met een manoeuvreerruimte van 6,50m. Volgens de richtlijnen (NEN 2443) zijn echter 5,13m lengte en 7m manoeuvreerruimte vereist. Daarom wordt gevraagd om het toegangspad en de fietsenstalling licht naar rechts op te schuiven zodat aan deze normen wordt voldaan. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Fietsenstalling: de huidige afmetingen van de fietsenstalling zijn niet conform de richtlijnen. De stallingsdiepte bedraagt 1,80m, terwijl 1,40m volstaat bij een opstelling van 45°. Het gangpad achter de fietsen is slechts 1,30m breed, terwijl 2m vereist is. Daarnaast bedraagt de as-op-as afstand tussen de fietsen slechts 0,80m, waar 1,10m nodig is. Aangezien er voldoende ruimte beschikbaar is, wordt gevraagd om deze afmetingen aan te passen. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ook aan de zijde van de Zeger van Kortrijkstraat worden de bestaande haakse parkeerplaatsen verwijderd, wat positief wordt positief onthaald in het kader van verkeersveiligheid. Tegelijk biedt dit ook de kans om de ruimte in de voortuin en achter de woning te ontharden en te vergroenen. In het voorliggende voorstel wordt ongeveer 200m² verharding verwijderd, waardoor de terreinbezetting daalt van 97% naar 68%. Dit betekent een aanzienlijke vergroening van het perceel en draagt bij aan een meer duurzame en kwalitatieve inrichting van de buitenruimte.

Daarnaast wordt een regularisatie aangevraagd voor het plaatsen van een betonnen keerwand (h: 75cm) en het aanpassen van het reliëf aan deze zijde. Door de beperkte hoogte en de plaatsing van een groenscherm van 2m hoog tussen deze keerwand en het openbaar domein, blijft de impact op het straatbeeld beperkt. Hoewel deze perceelsafscheiding afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, wordt geoordeeld dat dit groenscherm een aanvaardbaar alternatief is. Om het groene karakter te blijven garanderen, wordt het voorzien van klimplanten op het hekwerk (zowel ter hoogte van de Mariakerksesteenweg als ter hoogte van de Zeger van Kortrijkstraat) opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2025036412_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het ontharden van de voortuinstrook, het plaatsen van keerwanden en het herindelen van de parkeerplaatsen aan mevrouw Brigitte De Smet gelegen te Mariakerksesteenweg 82 - 82A, 9031 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 uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 mei 2025 met kenmerk 075586-001/PV/2025).

Inrichting parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

De afmetingen van de autoparkeerplaatsen dienen aangepast te worden conform de richtlijnen uit de publicatie *NEN 2443 – Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages*. Concreet betekent dit dat de lengte van de parkeerplaatsen moet worden vergroot van 5m naar 5,13m, en de manoeuvreerruimte achter de parkeerplaatsen van 6,5m naar 7m. Om dit mogelijk te maken, dienen het toegangspad en de fietsenstalling licht naar rechts te worden verschoven.

Ook de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen, opgesteld onder een hoek van 45°, moet worden aangepast volgens de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. De diepte mag worden gereduceerd van 1,8m naar 1,4m, terwijl het gangpad achter de fietsen moet worden verbreed van 1,30m naar 2m. Daarnaast moet de as-op-as afstand tussen de fietsen worden vergroot van 0,80m naar 1,10m. Aangezien er voldoende ruimte beschikbaar is, wordt gevraagd om de drie fietsenstallingen overeenkomstig te herschikken.

Deze door te voeren aanpassingen worden verduidelijkt met een rode aanduiding op het inplantingsplan.

Groenscherm

Om groene karakter van het straatbeeld te bewaren, moet het hekwerk/draadafsluiting blijvend worden begroeid met groenblijvende klimplanten. Dit zowel ter hoogte van de rooilijn aan de zijde van de Mariakerksesteenweg als ter hoogte van de rooilijn aan de zijde van de Zeger van Kortrijkstraat.

Openbaar domein:**Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de toegang tot de garage. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Zie opmerkingen.

Verharding

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:****Openbaar domein:**

Stad Gent zal instaan voor het ontharden van het openbaar domein en aanleggen van de oprit op het 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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten en verharding op het openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het

aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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 aantoont 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 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 bouwtechnische 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 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_06691 - OMV_2025036412 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het ontharden van de voortuinstrook, het plaatsen van keerwanden en het herindelen van de parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025036412

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_2227_I_B_1_inplantingsplan 1 bestaand.pdf	3qjMZcjhCULeZ70jZz8d0Q==
BA_2227_I_N_1_inplantingsplan 1 nieuw.pdf	PgURQn/ljk4rgP4jyn21Hg==
BA_2227_I_V_1_inplantingsplan 1 vergund.pdf	YTMDClNE7Di5vFL07iLPdQ==
BA_2227_L_B_1_legende bestaand.pdf	xnsHuFCpELDIyhJc6jk7oQ==
BA_2227_L_N_1_legende nieuw.pdf	Z6hDe/Dl25y3Ok9XuleOPw==
BA_2227_T_N_TP2_terreinprofiel TP2 nieuw.pdf	APU5dGJZkDfND3ZwFfO/KA==
BA_2227_T_B_TP1_terreinprofiel TP1 bestaand.pdf	XmxEaKq1pq+fLsVKbrUSw==
BA_2227_T_B_TP2_terreinprofiel TP2 bestaand.pdf	mjSa6WQ8pE0nLK/U6yhtvw==
BA_2227_T_N_TP1_terreinprofiel TP1 nieuw.pdf	8GuxLUOHaKWc1YuNa4Fehg==
BA_2227_P_N_0_niv 0 nieuw.pdf	4/NOZnDO+cctNDd6hECqDg==
BA_2227_P_B_0_niv 0 bestaand.pdf	tQPGFD57askVKo3OA9IWg==