



2024_CBS_04817 OMV_2024011094 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van bestaande verharding en oprit en de aanleg van een nieuw zwembad - zonder openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TATES NV met als contactadres Gaverlandstraat 95, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024011094) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van bestaande verharding en oprit en de aanleg van een nieuw zwembad
- Adres: Gaverlandstraat 95, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1431H2 en 1431G2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich langs de Gaverlandstraat in Drongen. Het perceel bevindt zich op de grens met Deinze. Aan de achterzijde van het perceel loopt de Leie. Op de rechter perceelsgrens loopt de 'Platte Gracht', een waterloop van tweede categorie (beheerder provincie Oost-Vlaanderen). De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met grote tuinen. Op het perceel in kwestie bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning en een schuur die een kantoorfunctie bevat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men een deel van de bestaande verharding en oprit te regulariseren. Een deel van de bestaande, onvergunde verharding zal worden weggehaald. Daarnaast wenst men ook een zwembad in de achtertuin aan te leggen.

De oprit zoals vergund (OMV_2019028820) werd anders uitgevoerd. De opritaansluiting zal in de nieuwe toestand worden verplaatst naar de rechterkant van het perceel, op 3 m van de waterloop.

Ter hoogte van het openbaar domein wordt een nieuwe duiker voorzien over de gracht met een breedte van 3 m.

Verder wordt met deze aanvraag de regularisatie voor het aanleggen van 3 parkeerplaatsen aangevraagd. Deze verhardingen worden aangelegd rechts van de schuur. Het pad tot de voordeur van de woning takt aan op deze verharding. Ten opzichte van de vergunde toestand wordt ca. 52 m² bijkomende verharding aangelegd voor het stallen van wagens. Deze verharding wordt aangelegd in grind.

Een deel van de verharding doet dienst als manoeuvreerruimte voor het in- en uitrijden van bestelwagens, kleine vrachtwagens en personenwagens uit de garage van het bijgebouw. Daarnaast is er een parkeerplaats voor bezoekers voorzien en een parkeerplaats voor elektrisch laden.

Tot slot wenst men met deze aanvraag een zwembad aan te leggen in de achtertuin van de woning. Het zwembad wordt aangelegd op ca. 4,7 m van de achtergevel van de woning en op 17,15 m van de rechter perceelsgrens en 8,24 m van de linker perceelsgrens. Het zwembad heeft een oppervlakte van 12 m bij 3,50 m met rondom een boordsteen van 40 cm. Aan de noordwest zijde van het zwembad wordt aangrenzend een terras in tegels aangelegd (4 m bij 4,3 m). Het zwembad zal 1,50 m diep zijn. In totaal zal het zwembad en de omringende verharding 70,5 m² ruimte innemen in de achtertuin.

Het vuilwater (filtersysteem) van het zwembad wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel met IBA installatie.

Er wordt een wadi aangelegd dewelke een oppervlakte van 7 m² en een volume van 2.450 L voorziet.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 07/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de verharding en oprit + aanleg nieuw zwembad (OMV_2023088990).

De aanvraag was niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (ongunstig advies van de waterbeheerder en strijdigheid met artikel 12 beperken van verhardingen van het algemeen bouwreglement) en werd niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (overmatige verharding in de voortuin).

* Op 18/07/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van een schuur tot kantoor (OMV_2019028820).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verstevigen van de oever, het aanleggen van een steiger en het vervangen van een scheidingshekken met deur. (2012/10185).

* Op 04/10/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een woning van 123 m² en een stalling van 75 m². (2007/10123).

* Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (2008/10125).

* Op 09/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 15 bomen. (2008/10155).

* Op 16/04/2009 werd de aanvraag tot het bouwen van een sas / bergruimte als uitbreiding van een reeds goedgekeurde woning dd. 14/08/2008 en als verbinding met de bestaande te behouden schuur (2008/10125) geweigerd. (2009/10027).

Verkavelingsvergunningen

* Op 23/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling (2001 DR 415/00).

Bouwmisdrijven

* Op 27/04/2023 werd vastgesteld dat de voorwaarden van omgevingsvergunning OMV_2019028820 niet werden nageleefd:

- de opritaansluiting aan de openbare weg is niet conform de opgelegde voorwaarden
- de verharding in de voortuin is niet beperkt tot een oprit van 3 m breedte en een toegangspad van 1,2 m breed naar de toegangen van de woning en het bijgebouw.

* Er werd op 8 mei 2023 een aanmaning verstuurd voor:

- ofwel een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw, gezien huidige uitgevoerde toestand van de verhardingen niet volledig vatbaar is voor regularisatie. ([https://stad.gent/nl/openingsuren-adressen/balie-bouwen of bouwen@stad.gent](https://stad.gent/nl/openingsuren-adressen/balie-bouwen%20of%20bouwen@stad.gent)),
- ofwel de verharding en oprit aan te passen conform de opgelegde voorwaarden van de omgevingsvergunning OMV_2019028820.

3. WIJZIGINGSLUS

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door de Provincie Oost-Vlaanderen en De Vlaamse Waterweg nv. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het ongunstige advies van de Provincie en de Vlaamse Waterweg, heeft de aanvrager de volgende documenten aangepast:

- het inplantingsplan nieuwe toestand;

- het grondplan nieuwe toestand;
- de motivatienota

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Aangezien de gewijzigde documenten geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid

Ongunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 9 april 2024 onder ref. M02\Dossiers\43319\AP:

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0725 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

Het hemelwater van 71 m² verhard grondoppervlak (= zwembad) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Ten opzichte van de vergunde toestand is 66 m² verhard grondoppervlak (terras bij de woning en toegangspaden) bijkomend. Er wordt verondersteld dat het hemelwater dat op dit verhard grondoppervlak valt, op natuurlijke wijze kan infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

De oprit en parkeerplaatsen (281 m²) worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.

De **infiltratievoorziening** moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 71 m². Voor dit project betekent dit een **oppervlakte** van minstens **5,7 m²** en een **volume** van minstens **2,3 m³**, hieraan wordt niet voldaan.

De voorziening moet bovendien **bovengronds** worden aangelegd zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, en mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt niet voldaan.

De voorziening moet aangepast worden.

Het project bevindt zich deels binnen de 5 meterzone voor erf dienstbaarheden langs gerangschikte waterloop nr. O725. Het betreft met name de oprit en duiker. Dit belemmert in belangrijke mate het onderhoud van de waterloop.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van TATES met als voorwerp 'het regulariseren van de bestaande verharding en bouwen van een zwembad' op percelen gelegen te Gent, Gaverlandstraat 95 omwille van volgende redenen :

- * de voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (71 m²) te milderen;
- * een deel van het project bevindt zich binnen de 5 meterzone voor erf dienstbaarheden langsheen de gerangschikte waterloop.

Het project komt voor een gunstig advies in aanmerking indien een nieuw dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- * Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
- * De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100% van de verharde oppervlakte bedraagt
- * er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- * Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
- * de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- * er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- * de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5%) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

* De voorziening moet als volgt worden aangepast:

* De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 71 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 5,7 m² en een volume van minstens 2,3 m³ beschikbaar is;

* De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden;

* De voorziening is bovengronds.

* De capaciteit van de infiltratievoorziening dient ten allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Voorwaarden inzake de ligging in de 5 meterzone :

* Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.

* Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

* de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

* bijkomende verharding en aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone;

* het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingsspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;

* personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;

* er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;

* dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;

* beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Noot van de Omgevingsambtenaar:

Infiltratievoorziening:

Er werd een nieuwe projectinhoudversie (PIV4) opgeladen waarbij de wadi groter wordt gedimensioneerd. De voorziene wadi (infiltratieopp.:7 m² - buffervolume: 2.450 l) volstaat.

Oprit binnen de onderhoudsstrook:

Indien de oprit een extra 2 m naar links opgeschoven moet worden, zoals de waterbeheerder wenst, zal de oprit in de voortuin- en zijtuinstrook van het lot 2 binnen de geldende verkaveling 2001 DR 415/00 komen te liggen. De oprit verschuiven zal impliceren dat er een erfdienstbaarheid gecreëerd wordt op dit lot. Het creëren van nieuwe erfdienstbaarheden is niet gewenst. Een andere mogelijkheid is het bijstellen van de perceelsgrenzen van de verkaveling. Echter is dit verloren ruimte. De waterbeheerder kan voor het onderhoud de oprit gebruiken. De oprit belemmert het onderhoud van de waterloop niet. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met een oprit op een afstand van 3 m van de waterloop (conform de opgelegde voorwaarden van de omgevingsvergunning OMV_2019028820). Dit betekent dat de waterbeheerder voor het onderhoud van de waterloop gedeeltelijk over de oprit zal moeten rijden. De oprit zal bijgevolg aan enkele bijzondere voorwaarden moeten voldoen.

4.2. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio-West

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 12 april 2024 onder ref. AB/2024/292:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het regulariseren van bestaande verharding en oprit en de aanleg van een nieuw zwembad in de Gaverlandstraat 95 (kadaster: Afd: 27 Sec: D 1431H2, 1431G2) te 9031 Gent-Drongen een ongunstig advies verleent.

De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:

** In de nota wordt geschreven dat zowel de overloop als het filtersysteem van het zwembad aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel met IBA installatie. Dit is conform de hemelwaterverordening 2023. Echter wordt dit op de plannen niet zo aangegeven, hier wordt de overloop aangesloten op de infiltratievoorziening. De plannen zijn niet correct en dienen 1 op 1 overeen te komen met de nota. Het is verder niet duidelijk waarom een infiltratievoorziening geplaatst moet worden als het zwembad aangesloten wordt op de IBA en de omliggende verharding kan afwateren en infiltreren in eigen groenzone.*

** Sinds 2 oktober 2023 is de vernieuwde hemelwaterverordening van kracht (GSVH 2023). Deze verplicht, indien dit toch nodig blijkt te zijn, een bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen met een infiltratievolume van 33 l/m² en een infiltratieoppervlakte van 8% van de totale afwaterende oppervlakte. Zowel de plaatsing als de dimensionering van de infiltratievoorziening voldoet hier niet aan.*

Voorwaarden horend bij de aanleg van een zwembad:

Bij de afweging om een zwembad al dan niet aan te sluiten op een infiltratievoorziening, gracht, waterloop, RWA, DWA of gemengd stelsel, dienen volgende richtlijnen meegenomen te worden:

- * In eerste instantie moet een overloop maximaal vermeden worden. De nodige randvoorzieningen moeten dus getroffen worden, voor zover haalbaar, om de instroom van regenwater te vermijden die voor een overloop kan zorgen;*
- * In tweede instantie moet steeds gekozen worden voor filtersystemen die garanderen dat de overloop van het zwembadwater geen negatieve impact kan hebben op de waterkwaliteit. Dit kan door gebruik te maken van natuurlijke filtersystemen, zoutfilters, e.d.;*
- * Pas wanneer het vermijden van een overloop niet mogelijk is en er gebruik gemaakt wordt van chloor voor de zuivering van het water, moet de overloop beschouwd worden als afvalwater en bijgevolg ook aangesloten worden op de DWA of het gemengde stelsel. Aansluiting op een infiltratievoorziening, gracht, waterloop, RWA is in die gevallen niet toegestaan. Het vermijden van instroom zoals opgenomen in de eerste stap, is daarom des te belangrijker om verdunning op het rioolstelsel maximaal te beperken;*
- * De spoeling van filters wordt altijd beschouwd als afvalwater en moet steeds aangesloten worden op de DWA of het gemengd stelsel;*
- * De lediging van een volledig zwembad kan op de RWA, gracht of waterloop of in geval aanwezig een infiltratievoorziening indien het om water gaat dat geen verontreinigende stoffen zoals chloor bevat. Voor zwembaden die werken met een chloorfilter dient de chloordosering 14 dagen op voorhand stopgezet te worden zodat deze kan uitwerken. Pas na uitwerking van de chloor is een eventuele leegloop naar de RWA, gracht of waterloop toegestaan of in geval aanwezig een infiltratievoorziening. Daarnaast geven we mee dat het tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden is om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.*

Noot van de Omgevingsambtenaar:

Overloop en vuilwater:

Er werd een nieuwe projectinhoudversie (PIV4) opgeladen waarbij de bovenvermelde onduidelijkheden worden uitgeklaard;

- Er wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd met een oppervlakte van 7 m² en een buffervolume van 2.450 l. De overloop van het zwembad wordt aangesloten op deze voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.
- Het vuilwater (filtersysteem) van het zwembad wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem met IBA installatie.

Er worden bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd omtrent de overloop en het vuilwater van het zwembad.

4.3. AWW – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 28 maart 2024 onder ref. AV/411/2024/00401:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in **woongebied** en **bestaande waterweg** 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2001 DR 415/00 van 23/01/2003). De aanvraag heeft betrekking op lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is **zone voor open bebouwing** en een **zone voor koeren en hovingen**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

5.3. 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.2: Beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Voorliggend voorstel voorziet in de aanleg van ca. 52 m² verhardingen in functie van parkeren, dit is niet aanvaardbaar en gaat in tegen het groene karakter van de omgeving. Er kan één parkeerplaats en een zone om te manoeuvreren worden toegestaan. Dit betreft meer verharding dan de strikt-noodzakelijke verharding nl. een oprit naar de vergunde garage en pad tot de voordeur. Echter kunnen we hier uitzonderlijk mee akkoord gaan omwille van de ligging van het perceel in tweede bouworde en omwille van de ligging in Buitengebied (weinig openbaar vervoer en grotere afstanden tot voorzieningen). Er kan dus één parkeerplaats, manoeuvreerruimte en een oprit worden toegestaan. Op deze manier kan er één wagen overdekt worden gestald en één wagen in de buitenlucht. Dit aandeel aan verhardingen is

ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen. De extra parkeerplaats die men voorziet in het ontwerp zal geschrapt worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Er wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd met een oppervlakte van 7 m² en een buffervolume van 2.450 l. De overloop van het zwembad wordt aangesloten deze voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het vuilwater (filtersysteem) van het zwembad wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel met IBA installatie.

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 Vlarem minstens 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

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden niet gerespecteerd. Echter wordt een afwijking hierop toegestaan.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wenst men een deel van de bestaande verharding en oprit te regulariseren. Een deel van de bestaande, onvergunde verharding zal worden verwijderd. Daarnaast wenst men ook een zwembad in de achtertuin aan te leggen.

Oprit

Met voorliggende aanvraag wenst men de oprit heraan te leggen met een breedte van 3 m, op een afstand van 3 m van de waterloop. De oprit zoals voorzien wordt ongunstig beoordeeld door de waterbeheerder. Deze wenst een 5 m brede onderhoudsstrook naast de waterloop. Binnen deze strook mogen geen constructies worden aangelegd, ook verhardingen worden hier niet toegestaan. Echter indien de oprit een extra 2 m naar links opgeschoven moet worden, zal de oprit in de voortuin- en zijtuinstrook van het lot 2 binnen de geldende verkaveling 2001 DR 415/00 komen te liggen. De oprit verschuiven zal impliceren dat er een erfdienstbaarheid gecreëerd wordt op dit lot. Het creëren van nieuwe erfdienstbaarheden is niet gewenst. Een andere mogelijkheid is het bijstellen van de perceelsgrenzen van de verkaveling. Echter is dit verloren ruimte. De waterbeheerder kan voor het onderhoud de oprit gebruiken. De oprit belemmert het onderhoud van de waterloop niet. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met een oprit op een afstand van 3 m van de waterloop (conform de opgelegde voorwaarden van de omgevingsvergunning OMV_2019028820). Dit betekent dat de waterbeheerder voor het onderhoud van de waterloop gedeeltelijk over de oprit zal moeten rijden. De oprit zal bijgevolg aan enkele bijzondere voorwaarden moeten voldoen.

Verharding stallingen wagens en manoeuvreerruimte

Huidige aanvraag wenst naast de heraanleg van de oprit ook drie parkeerplaatsen te voorzien. Één van deze parkeerplaatsen zal ook dienen als manoeuvreerruimte. Hiermee wordt ca. 52 m² aan verhardingen aangelegd in functie van parkeren. Dit is niet aanvaardbaar en gaat in tegen het groene karakter van de omgeving. Er kan één parkeerplaats en een zone om te manoeuvreren worden toegestaan. Dit betreft meer verharding dan de strikt-noodzakelijke verharding nl. een oprit naar de vergunde garage en pad tot de voordeur. Echter kunnen we hier uitzonderlijk mee akkoord gaan omwille van de ligging van het perceel in tweede bouworde en omwille van de ligging in Buitengebied (weinig openbaar vervoer en grotere afstanden tot voorzieningen). Er kan dus één parkeerplaats, manoeuvreerruimte en een oprit worden toegestaan. Op deze manier kan er één wagen overdekt worden gestald en één wagen in de buitenlucht. Dit aandeel aan verhardingen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen. De extra parkeerplaats die men voorziet in het ontwerp, de uiterst linkse parkeerplaats, zal geschrapt worden. De vrijgekomen ruimte moet groen en onverhard worden aangelegd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Zwembad

In de tuinzone zal, naast de reeds aanwezige terrasverharding (ca. 78 m²), een zwembad met aanpalend terras worden aangelegd. Het zwembad en terras betekenen een bijkomende ruimte inname van 70,5 m². In totaal zal zo'n 148,5 m² aan niet overdekte constructies worden voorzien in de tuinzone. Gelet op de ruime tuinzone kan hiermee akkoord worden gegaan. Er resteert na de werken nog voldoende onbebouwde en onverharde tuinzone. Door het voorzien van een voldoende ruim gedimensioneerde, bovengrondse infiltratievoorziening wordt het negatieve effect op het watersysteem voldoende gemilderd.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag, met uitzondering van de uiterst linkse parkeerplaats, voor vergunning in aanmerking. De vermelde parkeerplaats wordt uit de vergunning gesloten.

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.

Ongunstig voor wat betreft de uiterst linkse parkeerplaats.

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_2024011094_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van bestaande verharding en oprit en de aanleg van een nieuw zwembad aan TATES nv (O.N.:0436820890) gelegen te Gaverlandstraat 95, 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:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- de uiterst linkse parkeerplaats

De vrijgekomen ruimte moet groen en onverhard worden aangelegd.

Externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 28 maart 2024, met kenmerk AV/411/2024/00401) moeten strikt nageleefd worden.

Verhardingen:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- * De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- * Er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- * De waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- * Er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- * De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras-of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- * De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden;
- * De voorziening is bovengronds.
- * De capaciteit van de infiltratievoorziening dient ten allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Zwembad:

Voorwaarden horend bij de aanleg van een zwembad:

Bij de afweging om een zwembad al dan niet aan te sluiten op een infiltratievoorziening, gracht, waterloop, RWA, DWA of gemengd stelsel, dienen volgende richtlijnen meegenomen te worden:

- * Er moet steeds gekozen worden voor filtersystemen die garanderen dat de overloop van het zwembadwater geen negatieve impact kan hebben op de waterkwaliteit. Dit kan door gebruik te maken van natuurlijke filtersystemen, zoutfilters, e.d;
- * Wanneer er gebruik gemaakt wordt van chloor voor de zuivering van het water, moet de overloop beschouwd worden als afvalwater en bijgevolg ook aangesloten worden op de DWA of het gemengde stelsel. Aansluiting op een infiltratievoorziening, gracht, waterloop, RWA is in die gevallen niet toegestaan.;
- * De spoeling van filters wordt altijd beschouwd als afvalwater en moet steeds aangesloten worden op de DWA of het gemengd stelsel;
- * De lediging van een volledig zwembad kan op de RWA, gracht of waterloop of in geval aanwezig een infiltratievoorziening indien het om water gaat dat geen verontreinigende stoffen zoals chloor bevat. Voor zwembaden die werken met een chloorfilter dient de chloordosering 14 dagen op voorhand stopgezet te worden zodat deze kan uitwerken. Pas na uitwerking van de chloor is een eventuele leegloop naar de RWA, gracht of waterloop toegestaan of in geval aanwezig een infiltratievoorziening.

Onderhoudsstrook waterloop:

De inrichting van deze strook dient compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- * de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- * aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone;
- * het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponereerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- * personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- * er worden geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- * dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- * beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Riolering:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld zitten. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er in de Gaverlandstraat nog geen riolering aanwezig is. De aanvrager kan zich nooit op het Stadsbestuur beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering. Bij een toekomstige aanleg van de riolering, wordt de rioolvertakking door Farys geplaatst. De buis waarop Farys de aansluiting naar de openbare riolering realiseert, moet zo geplaatst worden dat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:
- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het toegaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijngeurhinder>

Rioolvertakking:

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Voor de toekomstige aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande aansluiting aanwezig is (bv een aansluiting op een gracht of ingebuisde gracht), dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze aansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt als de diepte van de aansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein. Indien het niet mogelijk is dat het regenwater ter plaatse infiltreert of in een gracht loost voorzien dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

Oprit aan te leggen na bouwen duiker:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de achterliggende woning.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken (inclusief bouwen duiker) zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

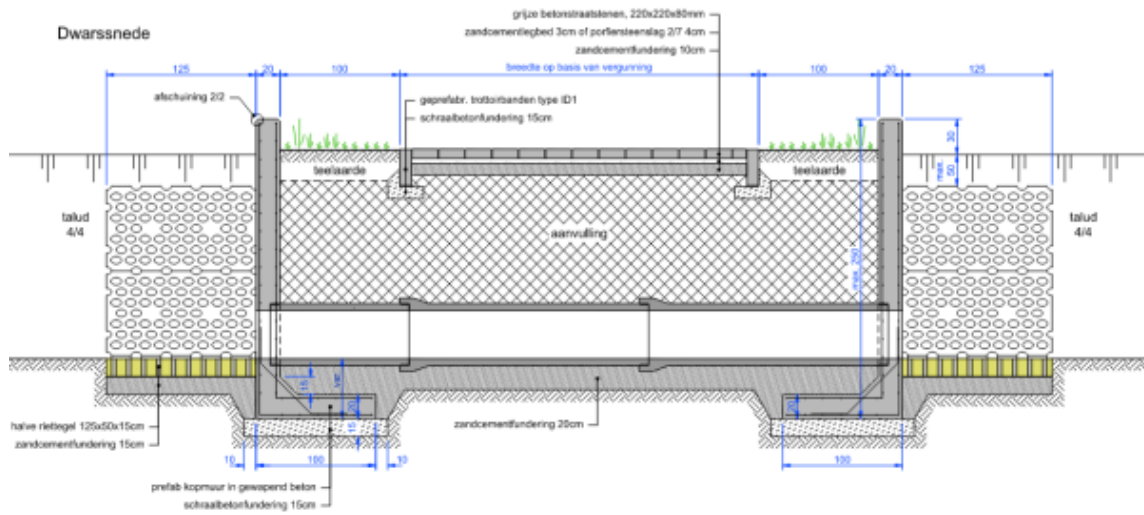
De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Voorwaarden voor het bouwen van duiker:

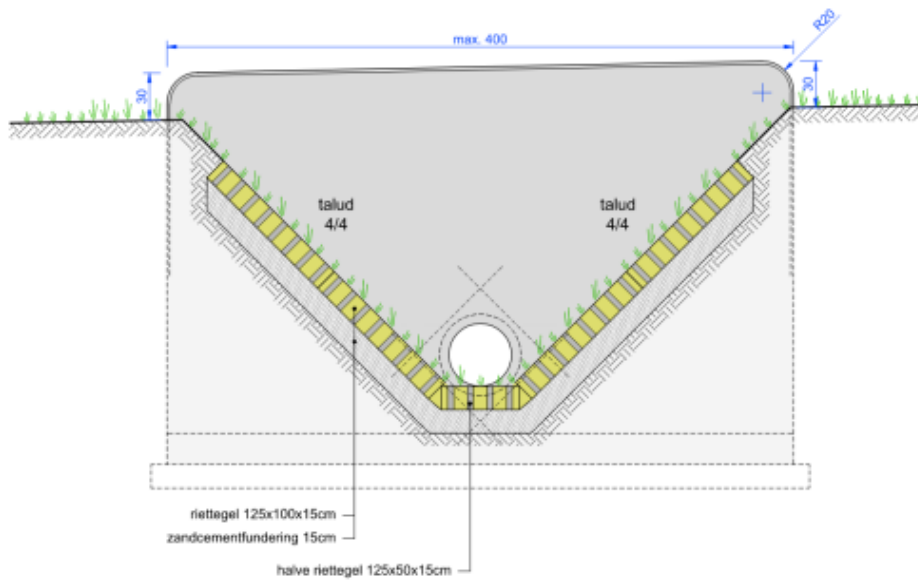
Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de oprit moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

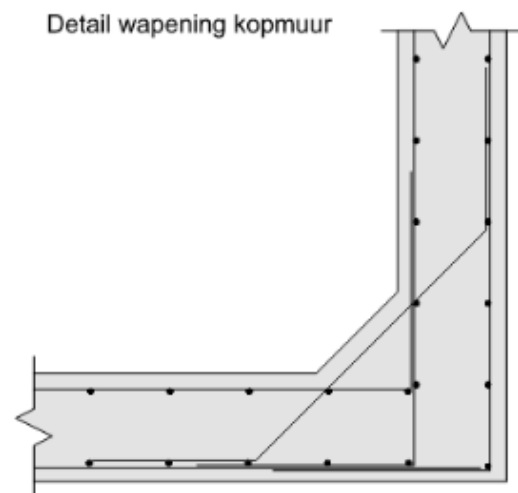
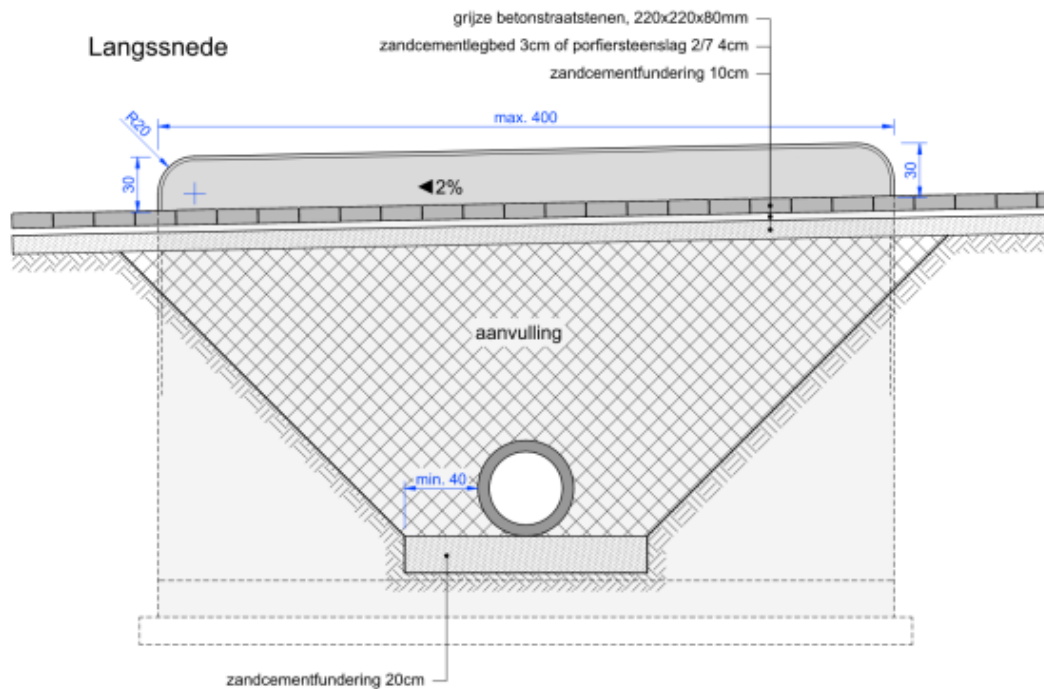
1. De duikers worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van max 5 meter, exclusief kopmuren.
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen behouden worden. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

PRINCIPETEKENING: OPRIT BOVEN GRACHT MET KOPMUREN EN TALUDVERSTEVIGING



Zijaanzicht





Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zwembad:

Tijdens langdurige droge periodes is het af te raden, of zelfs verboden om een zwembad (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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 aantoonde 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 gedeeltes, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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 opragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

aan te vragen.

2024_CBS_04817 - OMV_2024011094 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van bestaande verharding en oprit en de aanleg van een nieuw zwembad - zonder openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024011094

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_Woning_S_N_Zwembad_Tates.pdf	rDyubxXmWNCVEVKkcO+6FA==
BA_Woning_I_B_Inplanting_Tates.pdf	UaHm74K15K45RCQ6u6ARSQ==
BA_Woning_I_N_Inplanting_Tates.pdf	8xCeV3BGvG5S6x/TWRgl2w==
BA_Woning_I_V_Inplanting_Tates.pdf	1QQeQWQiRTcD8liCsRXBJA==
BA_Woning_P_B_91_Tates.pdf	5XZgA71SB2e2o4yRTcg32A==
BA_Woning_P_N_91_Tates.pdf	JO27kSk/FCHlhwUH5r7Ukg==
BA_Woning_P_V_91_Tates.pdf	weFagxRFvqxyuQp7r5oxKQ==
BA_Woning_T_B_TP_Tates.pdf	dO/O9H89zGc2U+n+akcnNA==
BA_Woning_T_V_TP_Tates.pdf	4cA8jgGXDafAwYPT0gs0uA==
BA_Woning_T_N_TP_Tates.pdf	Zp4KYv3MYDkiBgKl4y1lAg==