



2024_CBS_05195 OMV_2024035232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Buntstraat lot 2 t/m lot 18, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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 Claudia Callens met als contactadres Landegemstraat 10, 9031 Gent en DURABRIK BOUWBEDRIJVEN NV met als contactadres Landegemstraat 10, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024035232) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen
- Adres: Buntstraat lot 2 t/m lot 18 , 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie C nrs. 315F, 318A4 en 574F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen

De aanvraag is een volgende fase in de totale woonontwikkeling op de hoek van de Vrouwenstraat Buntstraat. De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde verkaveling. De bestaande hoeve werd reeds gesloopt. De woonontwikkeling wordt geconcipeerd rond open graszones, lage beplanting & struiken en hoogstammige bomen. Op de hoek Vrouwenstraat Buntstraat is een boomgaard aanwezig, dit wordt een openbare groenzone.

De omgevingsaanleg rondom de geplande werken is zoveel mogelijk autovrij, waarbij fietsers en voetgangers primeren en de auto zo veel als mogelijk geweerd wordt. Enkel zullen de hulpdiensten via een brandweg, afgeschermd met brandweerpaaltjes, toegang hebben tot de site i.f.v. een interventie. Er wordt voorzien in het binnengebied van laag- meerstammige bomen, struiken en grassen. De fruitboomgaard zal maximaal gevrijwaard worden (als erfgoed) en versterkt worden. Bepaalde waardevolle solitaire bomen zullen behouden blijven.

De 17 eengezinswoningen hebben een bouwvolume van 2 bouwlagen afgewerkt met een platdak. De gevels worden opgetrokken in een beige genuanceerde handvormsteen, met de ramen in een PVC bruin/brons.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) plaatsen van een warmtepomp voor een zwembad klasse 3 Nieuw	43,01 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 10/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 17 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een meergezinswoning, 1 collectief lot inclusief cabinelot (i.f.v. groenvoorziening, padenstructuur, parkeerpocket,..) na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen, het rooien van enkele bomen. (2022 WO 175/00)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een hoogspanningscabine (OMV_2023024348).
- Op 21/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen (OMV_2023063236).
- Op 21/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage bestaande uit 20 woonentiteiten en het exploiteren van warmtepompen (OMV_2023062916).
- Op 25/09/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het aanleggen van een riolering en nutsleidingen (OMV_2023125908).
- Op 19/10/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van riolering en nutsleidingen (OMV_2023126884).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van vergunningen@farys.be afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. AD-23-925 – 2de advies:

Drinkwater

Om de 17 woonentiteiten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Vrouwenstraat tot in de volledige verkaveling. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/23/001-D – verk. Buntstraat Gent - Wondelgem.

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Robin Rogiers.

Email: Robin.Rogiers@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.

Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 17 woonentiteiten met behoud van een groen karakter.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de bouwaanvraag in Centraal gebied.

De bouwaanvraag ligt binnen de verkaveling "Buntstraat-Vrouwenstraat OMG__2022062682 – Buntstraat 159-Vrouwenstraat".

In de verkavelingsaanvraag "OMV-2020076713" is een volledig gescheiden stelsel voorzien waarbij het DWA-stelsel wordt aangesloten op gescheiden stelsel in de Haagstuk.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op deseptische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Huidige aanvraag is een aanpassing op de de aanvraag 2023_CBS_09096 OMG_2023063236 R welke in september 2023 geweigerd is door de stad Gent.

Deze omgevingsvergunningsaanvraag omvat het oprichten een 17 éénsgezinswoningen op de loten 2 tot en met lot 18 binnen deze verkavelingsaanvraag. Volgens de bijgevoegde nota is betreft gewijzigde aanvraag de wijziging van de gevellijn van de woningen.

Gezien de aanvraag is ingediend dd 12.03.2024 is de wetgeving GSCH 20223 van toepassing op het dossier.

In de nieuwe adviesvraag is geen rekening gehouden met de opmerkingen van Farys uit de vorige adviesvraag.

In het dossier is hemelwaterformulier ingevuld op het omgevingsloket, volgens de nieuwe GSCH 2023.

- Volgens formulier dient een infiltratievoorziening met een volume van 22 704 l en infiltratieoppervlakte van 55.048m² te worden voorzien.
- Volgens formulier is een infiltratievoorziening met een volume van 0 l voorzien en een infiltratieoppervlakte van 80 m² voorzien.
- Verder zou de diepte van de infiltratieoppervlakte 0.60 m bedragen.
- Er is ook nog een document toegevoegd in het dossier waarbij SB voor de omgevingsaanleg bevestigt dat de loten 2 tot en lot 7 kunnen mee aangesloten worden op de grote centrale wadi en niet meer afzonderlijk aansluiten op de gracht afwaarts deze grote wadi.

Controle van deze gegevens met de ingediende plannen voor de aanleg van gemeenschappelijk binnengebied worden volgende tegenstrijdigheden vastgesteld:

- de plannen van de omgevingsaanleg zijn niet aangepast volgens de vraag de overloop van de regenwaterputten aan te sluiten op de centrale grote wadi. De afwatering sluit nog steeds aan afwaarts de grote wadi op de gracht. Tussen wadi en gracht is nog steeds een overstort op de plannen vermeld
- er is geen uitgebreide nota toegevoegd welke vermeld wat nu totaal volume en infiltratieoppervlakte van de centrale wadi bedraagt.
- Volgens de nota van de verkavelingsvergunning zou het volume van de wadi 113.70m³ bedragen en infiltratieoppervlakte zou 191.9 m² bedragen. Deze gegevens zijn niet terug te vinden in het hemelwaterformulier.
- Volgens de bijgevoegde plannen blijkt de diepte van de infiltratievoorziening 0.50 m te bedragen ipv 0.60 die op hemelwaterformulier is vermeld.

Verder wordt in dossier vermeld dat de werken nog niet gestart zijn. Dit klopt niet. Uit bijgevoegde foto blijkt dat de omgevingsaanleg van centrale gebied reeds uitgevoerd is, zeker de infiltratievoorzieningen.

Afval- en regenwater worden gescheiden voorzien tot aan de perceelsgrens van het lot. Elke woning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5 000L volgens de wetgeving. Elke eengezinswoning is voorzien zijn van een septische put met een volume van 2 000L. Het private DWA-stelsel dient gravitair te worden aangesloten op de gemeenschappelijke private riolering. Aansluiten met een persleiding in het huisaansluitputje wordt niet toegelaten.

Algemeen Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- Op basis van de plannen van de vergunningsaanvraag van de verkaveling en bijgevoegde plannen voor de private omgevingsaanleg kan akkoord gegaan worden met de voorziene infiltratievoorziening in het gemeenschappelijk binnengebied.
- De grote wadi blijkt volgens deze gegevens te voldoen als infiltratievoorziening voor alle woningen.
- De afwatering van de loten 2 tot en met 7 moeten worden aangesloten op de centrale wadi en niet op de afwaartse gracht zoals nu voorzien op de plannen
- Er dient steeds blijvend gravitair te worden aangesloten

3.2. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 5000064361:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee: Gunstig advies

Voorwaarden reeds voldaan Zie OMV_2022062682

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000064361. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

3.3. PROXIMUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. JMS 519025:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar wervf.a1@proximus.com.*

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

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.4. WYRE

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 8 april 2024 onder ref. 25077821:
Aansluitbaar Wyre

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. De uitbreiding van het net is reeds gebeurd bij de aanvraag van het verkavelingsdossier, waar de verkavelaar zijn akkoord al voor heeft gegeven.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.5. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 16 april 2024 onder ref. 067010-006/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG, Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Mits elke wegenis waarlangs gebouwen ontsloten worden een officiële straatnaam toegekend krijgt.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het te verkavelen perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.

Volgens dit plan is het terrein gelegen in stedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de 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. 2022 WO 175/00 van 10 november 2022). De aanvraag heeft betrekking op Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 13, Lot 14, Lot 15, Lot 16 en Lot 17. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor eengezinswoningen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Bij het verkavelingsdossier werd een bekrachtigde Archeologienota toegevoegd bekrachtigd op 04/06/2021 met referentienummer ID 18795.

Huidige aanvraag is een uitvoering van de verkavelingsvergunning.

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

Het terrein is momenteel braakliggend, de bestaande woning is reeds gesloopt.

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.

Het advies van Farys moet hier strikt worden gevolgd.

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 mer-plichtig 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Niet relevant

5.3. Conclusie

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

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

In huidige aanvraag werd rekening gehouden met de beslissing van dossier OMV 2023063236.

De woningen zijn compact maar voldoende ruim en hebben voldoende woonkwaliteit.

MOBILITEIT

Dit project werd al eens ingediend onder OMV 2023063236 en omvat 17 eengezinswoningen (loten 2-18, elke woning heeft 3 slaapkamers) binnen een verkaveling die daarnaast nog een meergezinswoning met 20 appartementen telt (lot 1). Het binnengebied van de verkaveling wil men autovrij houden. Er worden 17 autoparkeerplaatsen op het maaiveld voorzien, en het binnengebied wordt afgesloten door paaltjes.

Voetganger en fiets

Het project is goed bereikbaar, zowel voor voetgangers als voor fietsers. De wijk is een zone 30 met meestal vrij brede straten en goed begaanbare bermen.

Collectief vervoer

Het project is redelijk ontsloten met het openbaar vervoer. Op ca 1 km afstand heeft men de bushalte 'Mariakerke Lusthoflaan' in de Botestraat, met een matige frequentie van de lijnen 9a en 9b. Op 1,5 km afstand ligt de halte 'Wondelgem Botestraat', waar naast bussen 9a en 9b ook tramlijn T2 stopt, die wel een goede bediening heeft.

Auto

Het project is zeer goed bereikbaar met de auto. Via de Broekstraat en de Brugsevaart kan men vlot naar het hogere wegennet rijden.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 17 wooneenheden met elk 3 slaapkamers

Volgens de parkeerrichtlijnen dient elke woning 4 fietsparkeerplaatsen te hebben, of minstens 68 fietsparkeerplaatsen voor alle bewoners samen, en 2 voor de bezoekers. Het aantal autoparkeerplaatsen ligt tussen 14 en 34 voor de bewoners + 3 à 9 voor de bezoekers van dit project. Samen zijn dit 17 à 43 plaatsen. De voorgestelde plannen voldoen op enkele aandachtspunten, die de vorige keer ook opgesomd werden, na:

Fiets

Men heeft ervoor gekozen om elke woning zijn private fietsenstalling met 4 plaatsen te geven. Dit is het meest comfortabel voor de bewoners. Bij de loten 8-17 bevindt deze fietsenberging zich inpandig in het huis, waarbij soms de fietsen 2 per 2 achter elkaar geplaatst worden, en soms alle 4 naast elkaar kunnen staan. Deze bergingen zijn rechtstreeks van buiten af bereikbaar, waarbij de buitenruimte dient kan doen als manoeuvreerruimte. Bij de loten 2-7 bevindt de fietsenberging zich achteraan in de tuin, in een aparte tuinberging van 3x3 m waarin ook andere zaken zullen opgeborgen worden.

Auto

De nota vermeldt 17 maaiveldparkeerplaatsen voor de bewoners. In de zuidelijke hoek van het projectgebied voorziet men 10 parkeerplaatsen, die tussen de loten 2-7 en 8-13 liggen. Vlak naast de meergezinswoning liggen er ook 8 parkeerplaatsen, die gevoelsmatig en ruimtelijk aanleunen bij de meergezinswoning, en ook enkel via de meergezinswoning bereikbaar zijn. Deze parkeerplaatsen sluiten voor voetgangers aan bij de rij van de loten 2-7, maar de aanrijroute en de adressering is verschillend. De laatste groep woningen (loten 14-18) palen aan de Vrouwenstraat, en hebben geen ruimtelijke link met de andere parkeerplaatsen, die op een iets verder afstand liggen.

In totaal zijn er dus 18 parkeerplaatsen ter beschikking van dit project. Dit aantal voldoet aan de parkeerrichtlijnen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Conclusie

Beoordeling: gunstig advies mits men rekening houdt met de volgende voorwaarden:

- Het kruiwagenpad moet via verharding aansluiten op de wegenis;

BOMEN

Vanuit groenoogpunt zijn geen bezwaren tegen het ingediende bouwproject. Het betreft de invulling van een goedgekeurde verkaveling. Er wordt rekening gehouden met de eerdere randvoorwaarden. Tijdens de volledige duur van de werken worden de te behouden bomen beschermd met een aanéngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte aangebracht op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen (ook voorafgaand de afbraakwerken of archeologische graafwerken). De wadi en kleine inbuizing wordt (iets) verschoven tot buiten de kruinprojectie van de te behouden (fruit)bomen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien.
 - Processturing waarbij de ventilatoroerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) plaatsen van een warmtepomp voor een zwembad Nieuw	43,01 kW

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_2024035232 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen aan mevrouw Claudia Callens en DURABRIK BOUWBEDRIJVEN nv (O.N.:0427979341) gelegen te Buntstraat lot 2 t/m lot 18 , 9032 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Aanvragen van warmtepompen met inrichtingsnummer 20230613-0008 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) plaatsen van een warmtepomp voor een zwembad Nieuw	43,01 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 april 2024 met kenmerk 067010-006/PV/2024).

Farys

Het advies van Farys van 25 april 2024 onder ref. AD-23-925 op deze omgevingsvergunning, moet strikt worden nageleefd.

Fluvius

Het advies van Fluvius van 2 april 2024 onder ref. 5000064361 op deze omgevingsvergunning, moet strikt worden nageleefd.

Proximus

Het advies van Proximus van 25 april 2024 onder ref. JMS 519025 op deze omgevingsvergunning, moet strikt worden nageleefd.

Wyre

Het advies van Wyre van 8 april 2024 onder ref. 25077821 op deze omgevingsvergunning, moet strikt worden nageleefd.

Groen - Bomen

- De te behouden bomen worden beschermd met een aanééngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte aangebracht op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen. Deze bescherming wordt aangebracht van zodra de werken starten (ook voorafgaand de afbraakwerken of archeologische graafwerken).

- De wadi en kleine inbuizing wordt (iets) verschoven tot buiten de kruinprojectie van de te behouden (fruit)bomen.

In gebruik name woningen

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegenis inclusief het rioleringsstelsel volledig afgewerkt is en functioneert.

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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 oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* 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 aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

Het kruiwagenpad moet via verharding aansluiten op de wegenis.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Geluidshinder

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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 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.

2024_CBS_05195 - OMV_2024035232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 eengezinswoningen met behoud van een groen karakter en het exploiteren van 17 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Buntstraat lot 2 t/m lot 18, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024035232

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_bouwen van verscheidene woningen_L_N_01_legende .pdf	khAuOgEiBUaQK6NTkDxeNA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_S_N_01_doorsnede A.pdf	eaavOqey2NfNIZD4mdXWmQ==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_P_N_04_dakenplan .pdf	tamKwzuBo49/2lIGJeBnkQ==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_P_N_03_eerste verdieping .pdf	afaVsF8t+zipTKI7zd68vw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_P_N_02_gelijkvloers .pdf	+f64XVK5YQWtMh72dIUIfw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_P_N_01_riolering .pdf	QncGQYWvFqg37RvyJT+pMQ==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_G_N_04_rechterzijgevel.pdf	8O9RABvbmFs5ozVffRneDA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_G_N_03_tuingevel .pdf	P1GjidaDooFhWQRhCgYZFA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_G_N_02_linkerzijgevel .pdf	YtZtGNPvj4ielCiZBhtA/A==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 8 - 13_G_N_01_voorgevel .pdf	twgh+2uj22HJp0aWSqGVpg==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_S_N_01_doorsnede a .pdf	E+FxZH9BYETrVjCkg1GEdg==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_P_N_04_dakenplan .pdf	WcgOj8EVhETfkJVak5b3IQ==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_P_N_03_eerste verdieping .pdf	xrGQdIJ+dhSGh9+NuZMXBQ==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_P_N_02_gelijkvloers .pdf	3AYRsBW/mls1q00S6Oz93g==

BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_P_N_01_riolering .pdf	v8rx4NIIBRHMD06QjQlobA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_G_N_04_rechterzijgevel .pdf	X/TrputPZlic3P/5IQ8b9Q==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_G_N_03_tuingevel .pdf	ZVdVGPdZI475nvNncxE9SA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_G_N_02_linkerzijgevel .pdf	PW2vFXwDgw/GNxIDIXWPDw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 7_G_N_01_voorgevel .pdf	bK1oAqg5PODIBy7WYTjvLw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 18_T_N_01_terreinprofiel.pdf	dW5R0yDQmb0YTQYaevPM6g==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 2 - 18_I_N_01_inplantingsplan .pdf	Bltcavq82gPTEdv8d/Zpgg==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_S_N_01_doorsnede a .pdf	PcAZ4O6tEabdwEcXaTjGRA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_P_N_04_dakenplan .pdf	sHn2uPebvr++tfPPOr2l/w==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_P_N_03_eerste verdieping .pdf	9Xljzc6ZEZUgyNqk7FqiKA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_P_N_02_gelijkvloers .pdf	kNx0aoivfdYKR3sjED23Wg==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_P_N_01_riolering .pdf	lql6vd04un6vCGqIRNXdvw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_G_N_04_rechterzijgevel .pdf	OoRQpxtcwmjYIPr5DI7raw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_G_N_03_tuingevel .pdf	Jd3QzY+oCmgCKkJV1qZ1pw==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_G_N_02_linkerzijgevel .pdf	3qreiVKzI6d+JLFduo1bxA==
BA_bouwen van verscheidene woningen lot 14 - 18_G_N_01_voorgevel .pdf	7O+Wd6rpSsHWWFmYX9x04g==