



2024_CBS_05608 OMV_2024038695 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tuinpoort - zonder openbaar onderzoek - Manchesterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Beytullah Baytaz met als contactadres Manchesterstraat 62, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024038695) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een tuinpoort
- Adres: Manchesterstraat 62, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 626R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langsheen de Manchesterstraat in de wijk Muide-Meulestede-Afrikalaan. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing.

Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning in gesloten bouworde, bestaand uit 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak.

Achteraan grenst het perceel aan de voetbalsite FC Standaard Muide. Deze voetbalsite is eigendom van de stad Gent en in beheer van Farys.

In deze aanvraag wordt in de tuinmuur op de achterste perceelsgrens een nieuwe deuropening gemaakt. Deze nieuwe opening bevindt zich op 60cm van de rechter perceelsgrens en op 3,25m van de linker perceelsgrens. De deuropening heeft een breedte van 1m en een hoogte van 2m. De deur draait open op eigen terrein.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als woonzone (gesloten bebouwing) en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen 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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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 worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

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

Het realiseren van een nieuwe deuropening in de tuinmuur palend aan de voetbalsite – FC Standaard Muide kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden aanvaard. Deze ingreep heeft geen ruimtelijke impact. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de deuropening gesloten in ondoorzichtig materiaal moet zijn, het moet gaan om een zelf toevallende deur en de deur moet open en dicht draaien over het eigen terrein.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het realiseren van een deuropening in de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Een omgevingsvergunning wordt m.a.w. steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak.

Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

De aanpalende voetbalsite – FC Standaard Muide is eigendom van de stad Gent en in beheer van Farys. Er is een aparte overeenkomst van recht van doorgang nodig met Farys voor het plaatsen van de deur in de perceelsmuur. Een ontwerp van een overeenkomst wordt als bijlage toegevoegd.

Er moet verder contact worden opgenomen met Farys om deze overeenkomst af te sluiten. Pas nadien kan een deuropening in de perceelsmuur worden geplaatst en het wandelpad in houtschors gelegen op de voetbalsite worden betreden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024038695_Overeenkomst recht van doorgang.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024038695_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de

omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tuinpoort aan de heer Beytullah Baytaz gelegen te Manchesterstraat 62, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Deuropening in de tuinmuur:

- **De deuropening moet uitgevoerd worden in ondoorzichtig materiaal;**
- **De deuropening moet zelf toevallen;**
- **De deuropening moet over het eigen terrein open en dicht draaien;**

Peilen van de bestaande verhardingen en onverharde zones worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken/deuropeningen. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de perceelsgrens sterk variëren. Er worden geen trappen en/of hellingen toegestaan op het terrein van de stad om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overeenkomst met Farys

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het realiseren van een deuropening in de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Een omgevingsvergunning wordt m.a.w. steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak.

Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

De aanpalende voetbalsite – FC Standaard Muide is eigendom van de stad Gent en in beheer van Farys. Er is een aparte overeenkomst van recht van doorgang nodig met Farys voor het plaatsen van de deur in de perceelsmuur. **Een ontwerp van een overeenkomst wordt als bijlage toegevoegd.**

Er moet verder contact worden opgenomen met Farys om deze overeenkomst af te sluiten. Pas nadien kan een deuropening in de perceelsmuur worden geplaatst en het wandelpad in houtschors gelegen op de voetbalsite worden betreden.

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.

Dege 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05608 - OMV_2024038695 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tuinpoort - zonder openbaar onderzoek - Manchesterstraat, 9000 Gent - Vergunning



OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN PERSOONLIJK RECHT VAN DOORGANG

Tussen de ondergetekenden:

1) **TMVW**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0554.887.312, vertegenwoordigd door:

- De heer/Mevrouw *;
- De heer/Mevrouw *;

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “ **TMVW** ”,

en

2)

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “ **de gebruiker** ”,

Wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent is eigenaar van de site 'Standaard Muide' gelegen aan de Galvestonstraat te Gent. Het beheer van deze site werd bij gemeenteraadsbesluit ingebracht bij TMVW. Als gevolg daarvan staat TMVW onder meer in voor het operationeel beheer van deze site.

De site is gelegen tussen enerzijds de achterliggende gevels van diverse private percelen palend aan de Dukkeldamstraat (huisnummers 11 t.e.m. 35, oneven), de Galvestonstraat (huisnummer 21), en anderzijds diverse private percelen palend aan de Manchesterstraat (huisnummers 34 t.e.m. 68, even).

De site 'Standaard Muide' wordt heraangelegd waarbij een deel van de site op bepaalde momenten voor publiek toegankelijk zal zijn. Daarnaast wordt bij de heraanleg een kruiwagenpad voorzien voor de omliggende bewoners om toegang te verschaffen tot hun percelen. Bewoners die gebruik willen maken van een toegang tot dit pad, sluiten een overeenkomst met TMVW over de modaliteiten van dit gebruik.

Het gebruik van dit kruiwagenpad maakt derhalve het voorwerp uit van onderhavige overeenkomst.

OVEREENKOMST

TMVW staat de gebruiker toe, om bij wijze van persoonlijk recht en onder de hierna vermelde voorwaarden doorgang te nemen over het volgende onroerend goed:

Stad Gent, 7^{de} afdeling, sectie G:

Een perceel grond, kruiwagenpad, bestaande uit houtsnippers, gelegen te Gent, Galvestonstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 628P2, zoals aangegeven op het plan in bijlage (breedte 1,20 meter, lengte: * meter, oppervlakte: * m²).

VOORWAARDEN

ARTIKEL 1 – BESTEMMING EN GEBRUIK

Het goed waarop het recht van doorgang betrekking heeft zal uitsluitend worden gebruikt als doorgang van de woning naar de Galvestonstraat en omgekeerd.

Het recht van doorgang houdt geen rechten in voor de gebruiker tot het gebruik van het volledige terrein van TMVW voor private doeleinden.

Het is de gebruiker niet toegelaten het onroerend goed voor een andere bestemming te gebruiken.

Inbreuken op voorgaande bepaling kunnen aanleiding geven tot de ontbinding van deze overeenkomst.

Gebruik zal enkel worden toegestaan aan de zachte weggebruikers, zijnde voetgangers en fietsers, en dit met zorg voor het instandhouden van de rust van de omwonenden.

Bij gebruik van het pad door een bromfiets dient de motor bij het betreden van het pad te worden afgezet en kan de motor verder aan de hand over het pad worden verplaatst om de woning te bereiken.

Er mogen geen vuilniszakken of -bakken, fietsen- en bromfietsen of andere tijdelijke en definitieve constructies geplaatst worden op het kruiwagenpad.

De gebruiker engageert zich ten persoonlijke titel tot naleving van vermelde bepalingen en spoort medegebruikers aan tot een correct gebruik ervan.

De gebruiker is op de hoogte dat het kruiwagenpad op de site gebruikt mag worden door andere aangrenzende bewoners, en dat het kruiwagenpad wanneer het hekwerk open staat en de site dus voor publiek toegankelijk is, ook door het publiek gebruikt zal worden.

ARTIKEL 2 – DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur, ingaande op datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De overeenkomst kan door de gebruiker op elk ogenblik eenzijdig beëindigd worden door middel van een aangetekend schrijven mits het in acht nemen van een opzeggingstermijn van 1 maand.

De overeenkomst kan door TMVW worden beëindigd in de gevallen hierna onder artikel 7 beschreven en in alle gevallen om reden van algemeen belang met een opzegtermijn van drie maanden.

ARTIKEL 3 – VERGOEDING EN LASTEN

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor het doorgangsrecht.

De gebruiker verbindt er zich evenwel toe het kruiwagenpad in een goede staat te onderhouden in ruil voor dit kosteloos gebruik, zoals beschreven in artikel 6 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 4 - AANSPRAKELIJKHEID

In geen geval kan TMVW aansprakelijk worden gesteld voor enige schade in hoofde van de gebruiker of in hoofde van derden ingevolge het gebruik van het onroerend goed.

ARTIKEL 5 - POORTJES

De gebruiker dient zelf in te staan voor het plaatsen van een poortje. Hiervoor dient de gebruiker de nodige vergunningen aan te vragen en een architect te raadplegen. Het raadplegen van en architect is verplicht m.b.t. de constructieve opvolging (geen 2 poortjes te dicht bij elkaar, etc.).

Het staat de gebruiker vrij om contact op te nemen met andere gebruikers aangaande een gezamenlijke architect te raadplegen.

Het poortje dient aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Gesloten poort (ondoorzichtig materiaal);
- Afmetingen: breedte 1 meter, hoogte max. 2,10 meter;
- Zelf toevallend poortje.

De toegangspoort aan de Galvestonstraat zal werken via een badgesysteem. De gebruiker kan over meerdere badges beschikken, deze zullen worden afgeleverd op identiteit en enkel aan meerderjarige personen. De kostprijs per badge bedraagt ... Bij verlies van een badge kan een nieuwe worden aangevraagd bij TMVW en zal een bedrag van €* worden aangerekend.

Met opmerkingen [SA1]: Te bepalen,

De gebruiker engageert zich ertoe om, bij verlies of diefstal van een badge, TMVW onmiddellijk op de hoogte te brengen (via e-mailadres/tel: ...), zodat de badge gedeactiveerd kan worden.

ARTIKEL 6 – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De gebruiker staat in voor het (dagelijks) gebruiksonderhoud van het kruiwagenpad en de bijhorende strook grond tussen het pad en de achtergevel van de woning.

Dit gezamenlijk gebruikersonderhoud bevat:

- Reinigen, sneeuw- en ijsvrij houden van het kruiwagenpad;
- Onderhoud van de strook tussen het tuinpad en de achtergevel van de woning (onkruidvrij houden) in functie van het behoud van de vrije doorgang van het pad;
- Het afvalvrij houden van het kruiwagenpad en de aangrenzende strook grond tussen het pad en de achtergevel van de woning, inclusief verwijderen van zwerfvuil/sluikstort.

De vrije doorgang van het kruiwagenpad moet te allen tijde gevrijwaard worden.

ARTIKEL 7 – SANCTIES

Voor zover er inbreuken worden gepleegd, overlast wordt vastgesteld of het kruiwagenpad niet of onvoldoende onderhouden wordt, heeft TMVW het recht deze overeenkomst te ontbinden. In eerste instantie zal de gebruiker dan aangemaand worden om de inbreuk, de tekortkoming of de overlast op te lossen en dit binnen een termijn van 14 dagen na de ingebrekestelling.

Indien hieraan geen of geen afdoende gevolg wordt gegeven behoudt TMVW zich het recht van doorgang met onmiddellijke ingang te beëindigen, bij aangetekend schrijven.

TMVW heeft in dit geval de mogelijkheid om de badges te desactiveren, er een slot aan te hangen zodat het poortje onbruikbaar is, of het poortje weg te nemen, en dit op kosten van de gebruiker.

ARTIKEL 8 – BIJZONDERE BEPALINGEN

Het doorgangsrecht wordt ten persoonlijke titel toegekend en betreft geenszins een zakelijk recht. Het recht van doorgang is niet overdraagbaar, behoudens mits uitdrukkelijk akkoord van TMVW.

De gebruiker verklaart te weten dat alle aangelande bewoners van de Dukkeldamstraat en de Manchesterstraat het recht hebben een opening te maken in hun achtergevel om zo ten persoonlijke titel het kruiwagenpad te betreden.

De bewoners die op vandaag geen interesse tonen kunnen in de toekomst nog steeds overgaan tot het sluiten van een overeenkomst met TMVW. Indien zich dit voortdoet, zal ook deze nieuwe gebruiker zich ten persoonlijke titel engageren tot naleving van voormelde bepalingen maar ook de andere medegebruikers aansporen tot een correct gebruik ervan. Dezelfde bepaling zal worden opgenomen in de gebruiksovereenkomst van de nieuwe gebruiker.

De gebruiker verklaart te weten dat TMVW en de Stad Gent ten allen tijde de toestemming hebben om zijn persoons gegevens op te zoeken.

Bij verkoop van het onroerend goed zal de gebruiker bij de nieuwe eigenaar dienen na te gaan of de toegangspoort tot het kruiwagenpad behouden kan blijven of niet.

De toegangspoort is een gunst en betreft geenszins een verworven recht.

ARTIKEL 9 – NON-DISCRIMINATIE

De gebruiker engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- Geen enkele vorm van discriminatie duldt o grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid,

burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;

- Zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- Zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- De wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- Zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers, medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de activiteiten van de gebruiker;
- Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan TMVW, -rekening houdend met alle elementen-, maatregelen nemen.

ARTIKEL 10 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt voor TMVW door de Dienst * waargenomen.

De gebruiker verbindt zich ertoe binnen een termijn van 8 dagen na kennisname aan de Stad kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

Alle eventuele kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de gebruiker.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze;

- TMVW in zijn maatschappelijke zetel
- De gebruiker op zijn domicilie

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor TMVW,

Voor de gebruiker,

*

Algemeen directeur

De heer/mevrouw *

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024038695

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_Manchesterstraat_62_C_N_2_Constr uctieve_Tekening_2_Tuinpoort_Nieuwe_ Toestand.pdf	8ocWNHxkTSH7rp9hc9s8Bg==
BA_Manchesterstraat_62_C_N_1_Contst ructieve_Tekening_1_Tuinpoort_Nieuwe_ _Toestand.pdf	Uo+UJyW7Jzm54TvCHfwKKg==
BA_Manchesterstraat_62_I_B_1_Inplanti ngsplan_1_Bestaande_Toestand.pdf	rgB8HULzhKtbt0oucftwTQ==
BA_Manchesterstraat_62_I_B_2_Inplanti ngsplan_2_Bestaande_Toestand.pdf	2fMUZBkooDrPz0CHy6qb2Q==