



2024_CBS_07767 OMV_2024036439 K - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning met nevenbestemming - met openbaar onderzoek - Hertstraat en Muinkkaai 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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 Jens De Decker met als contactadres Muinklaan 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024036439) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning met nevenbestemming
- Adres: Hertstraat en Muinkkaai 59, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2713P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 mei 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juli 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag bevindt zich tussen de Hertstraat en de Muinkkaai. Het perceel bevindt zich in de binnenstad van Gent. De Muinkkaai bevindt zich aan het water. De omgeving wordt gekenmerkt met gesloten residentiële bebouwing.

Het perceel heeft een totale lengte van ca. 45,5m. Zowel aan de Hertstraat als aan de Muinkkaai is het perceel 8,53m breed. Aan de zijde Muinkkaai bevindt er zich al bebouwing. Aan de zijde Hertstraat is het perceel onbebouwd. Het is verhard en wordt gebruikt als parking. De kadastrale oppervlakte van het totale perceel bedraagt 361m².

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand aan de zijde van de Muinkkaai is opgenomen op de inventaris van het onroerend erfgoed als 'burgerhuis in neoclassicistische stijl werd in 1867 ontworpen in opdracht van Jan Baptiste Mallet'. Voor de opname en de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/135414>

PROJECT

Het perceel van de aanvraag wordt opgesplitst. Het onbebouwde deel aan de zijde Hertstraat wordt afgesplitst van het momenteel bebouwde deel aan de zijde van Muinkkaai.

Het bebouwde deel, lot A volgens het verkavelingsplan, wordt uit de vergunning gesloten. Op lot A zijn geen voorschriften van toepassing.

Het onbebouwde deel, lot B volgens het verkavelingsplan, wordt bestemd voor een eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning, of een meergezinswoning. De voorschriften van de verkaveling hebben bijgevolg enkel betrekking op dit lot. Dit wordt verder in het verslag lot 1 genoemd (*De benaming van 'Lot B' wordt in de voorschriften en op de plannen gewijzigd naar 'Lot 1'*).

Lot 1 bevindt zich aan de Hertstraat en heeft een totale oppervlakte van 170,62m². De diepte van het perceel bedraagt 20,22m. De breedte is 8,54m. Volgens de verkavelingsvoorschriften kan de woningtypologie variëren: eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning, of een meergezinswoning.

De verkavelingsvoorschriften voorzien het bouwen van een volume bestaande uit 3 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 9m boven het vloerpeil. De nokhoogte is maximum 6m boven de kroonlijsthoogte. Er kan gekozen worden voor een hellend dak of een plat dak als teruggetrokken bouwlaag, en een bouwdiepte tussen 12m en 12,27m. De voorbouwlijn komt overeen met de rooilijn. De toegang tot Lot 1 kan rechtstreeks genomen worden via de Hertstraat.

In de achtertuin kan één bijgebouw opgericht worden. De maximale oppervlakte bedraagt 18m² en de hoogte 3m. Verhardingen en terrassen moeten beperkt blijven tot 3m achter de achtergevel. Noodzakelijk voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 4 juni 2024 onder ref. VK24-520:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het afsplitsen van een perceel en het verkavelen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning met nevenbestemming. Betreft een verkaveling van 2 loten waarbij LOT A (=bestaande woning) uit de verkaveling wordt gesloten en waarbij LOT B bestemd is voor een gesloten bebouwing.

LOT B kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. 5000068082:

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

Bestaande netten voldoen voor standaard vermogens. 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 verkavelingsvergunning – 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, wegenstoelatings, ... 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:5000068082. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 16 juli:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. 25150590:

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. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 7 juni 2024. *De Vlaamse Waterweg nv verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Muinkkaai 59 in Gent (44804D2713/00P002) een gunstig advies.*

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (7 meter), zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

A/ Artikel 3.3.4.1 Tuinen 'zone B voor woningen en tuinen': Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

TOETSING: De tuinzone conform het BPA bevindt zich voorbij de 16m-lijn gerekend vanaf de rooilijn. Deze zone is ca. 34m² groot.

De tuinzone opgevat volgens de verkaveling bevindt zich voorbij de potentiële bouwzone, op 12m vanaf de rooilijn. De tuinzone bedraagt hierdoor 66m².
Er is dus een verschil in perceptie over de 'Tuinzone'.

Als de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden toegepast op de tuinzone uit de verkaveling, dan is er een mogelijkheid om

- een bijgebouw te plaatsen van 18m²
- 26m² te verharderen
- Bijkomend kan er ook noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras voorzien worden

Als de BPA voorschriften worden toegepast op de tuinzone conform het BPA (voorbij de 16m-lijn), dan is er de mogelijkheid om

- Een bijgebouw te plaatsen van maximaal 4m² (de 25%-regel kan niet toegepast worden, er moet 30m² onbebouwd blijven)
- 13m² te verharderen (34m² – 4m² bijgebouw – 17m² onverhard)

Bijgevolg wijken de verkavelingsvoorschriften af op de voorschriften van het BPA.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Deze afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de bezettingsgraad in de tuinzone. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

De perceptie van 'tuinzone' is verschillend in het BPA en in de verkaveling. Het BPA laat theoretisch toe dat er op het gelijkvloers tot 16m diep kan gebouwd worden. Dit is ruimtelijk echter niet wenselijk omwille van de dan resterende kleine tuin. De verkavelingsvoorschriften maken de bouwzone daarom 4m minder diep dan theoretisch mogelijk is. Dit is positief. Op perceelsniveau zal de uitvoering van de verkavelingsvoorschriften zorgen voor een minimale bezetting (bebouwing + verharding) van 85% (ca. 102m² hoofdgebouw, 18m² vrijstaand bijgebouw en 26m² verharding). Hierin zitten de 'noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras' niet inbegrepen. De bezetting conform de BPA voorschriften bedraagt 90% (ca. 153m² hoofdgebouw, 4m² bijgebouw en 13m² verharding). Beide bezettingspercentages zijn te hoog. In de Gentse binnenstad moet sterk ingezet worden op ontpitten, ontharden en vergroenen. De verdichte Binnenstad kan maar immers maar echt optimaal functioneren als er ook voldoende verluchting is. M.b.t. de verharding moet er in de afgebakende tuinzone van de verkaveling (66m²) daarom blijvend uitgegaan worden van het principe zoals neergeschreven in het BPA: 'Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde en onbebouwde tuin.' In casu is dat 33m². M.b.t. de toegestane bebouwing cfr. het BPA dient opgemerkt te worden dat een bijgebouw van 18m² ruim groot is. Op dergelijke percelen in de binnenstad van Gent volstaat een bijgebouw van 12m². Deze ingrepen gaan het hitte-eilandeffect in de stad tegen, hebben een positief op de waterhuishouding en verhogen de leefkwaliteit.

Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen en aangepast in het verkavelingsvoorschrift dat de oppervlakte aan bijgebouwen beperkt dient te worden tot

maximaal 12 m² van de achtertuin en bijkomend mag er verhard worden in functie van terrassen tot samen maximaal 50% van de totale tuinzone. Zodat minimaal 50% van de tuinzone onbebouwd en onverhard blijft. Deze toegelaten som van oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning van deze omvang op te vangen.

- **Het verkavelingsvoorschrift 2.2.A Inplanting**

In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw kan tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Of op de perceelsgrenzen mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

Wordt als volgt aangepast:

In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één vrijstaand bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw kan tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

- **Het verkavelingsvoorschrift 2.2.B. Bouwvolume**

Max. oppervlakte bijgebouw: 18m²

Wordt als volgt aangepast:

Max. oppervlakte bijgebouw: 12m².

- **Het verkavelingsvoorschrift 3.1 Verhardingen:**

Verhardingen voor terrassen moeten beperkt blijven tot 3 m achter de achtergevel. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze dienen zoveel mogelijk het regenwater te infiltreren in eigen bodem.

Wordt als volgt aangepast:

Minimaal 50% van de achtertuin zoals ingetekend op het verkavelingsplan (witte en grijze zone) moet ingericht worden als onverharde en onbebouwde tuin.

B/ Artikel 3.3.5: Bouwhoogte. Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter: in het BPA bedraagt deze 7m.

TOETSING: In de voorschriften van de verkaveling bedraagt de kroonlijsthoogte 9m.

Cfr. artikel 4.4.1 kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie hierboven). Deze afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de kroonlijsthoogte. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de referentiehoogte 7 meter. In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften wordt 9 meter opgegeven. In de Gentse binnenstad wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Een belangrijke uitdaging in de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt dus in het beperkt ophogen van bestaande gabarieten. De potentiële bouwenvolpde uit de aanvraag beschikt over een tuinzone van 8 meter diepte waardoor het uitbreiden van de woning in de hoogte een evidente keuze is. Bovendien bestaat de bouwhoogte van de omliggende

panden veelal uit 3 bouwlagen. Een nieuw bouwvolume met 3 bouwlagen zou zich goed integreren in de omgeving. De uitdaging zal zijn om een goede aansluiting te vinden met het linkerpand. Rekening houdende dat er voor een bouwlaag een gemiddelde van 3m wordt genomen correspondeert dit met een kroonlijsthoogte van 9m. De afwijking van 7m naar 9m is ruimtelijke inpasbaar en vanuit ruimtelijk oogpunt bovendien gewenst in kader van compact bouwen.

C/ Artikel 3.3.6 Dakvorm. Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouw, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

...

De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte.

....

Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

TOETSING: In de voorliggende verkaveling is het ook mogelijk om een plat dak met teruggetrokken bouwlaag binnen de theoretische contour van 45 graden toegelaten. De verkavelingsvoorschriften schrijven voor dat zowel dakkapellen mogelijk zijn op 2/3 van de gevelbreedte met een terugsprong van 80cm t.o.v. het gevelvlak en minimum 60cm afstand tot de aanpalende buur. Insprongen zijn mogelijk tot maximum 2/3 van de gevelbreedte, een terugsprong van 80cm en minstens 85cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen voorste dakvlak.

Cfr. artikel 4.4.1 kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie hierboven). Deze afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de dakvorm. De afwijking op de voorschriften deels is aanvaardbaar om volgende redenen:

Conform de voorschriften van het BPA kan enkel een hellend dak. Echter bevinden zich in de nabije omgeving ook platte daken. Het is ruimtelijk inpasbaar om het nieuwe bouwvolume te voorzien van een hellend dak alsook een plat dak. Bij het gebruik van een plat dak zal moeten gezocht worden naar een goede manier om aan te sluiten op het gabarit van de rechter aanpalende

Aangezien er al een hogere kroonlijsthoogte dan het BPA toelaat, wordt toegestaan, kan het voorzien van dakuitbouwen verder zorgen voor een maximalisatie van het volume. Deze maximalisatie zou te afwijkend zijn van de panden uit de directe omgeving. Daarom wordt opgelegd dat de dakuitbouwen aan de voor- en achterzijde beperkt moeten blijven tot maximaal 2/3 van de gevelbreedte waarbij de dakuitbouwen zich wel moeten bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst. Deze aanpassing van het voorschrift moet de garantie bieden dat de dakuitbouwen ondergeschikt blijven.

- **Verkavelingsvoorschrift 2.1.D Verschijningsvorm**

Dakkapellen zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte
- Terugspringen met 80 cm ten opzichte van het gevelvlak
- Afstand tot de aanpalende buur op voldoende afstand (min. 60 cm)
- Dakuitbouw mag niet boven de nok uitkomen
- Duidelijk afleesbare kroonlijst

Wordt als volgt aangepast:

Dakkapellen zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- *Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte*
- *Dakuitbouwen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.*
- *Dakuitbouw mag niet boven de nok uitkomen*
- *Duidelijk afleesbare kroonlijst*

Voor dakinsprongen is er de bijkomende beperking vanuit het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Dakinsprongen worden veelal voorzien in functie van terrassen. Indien deze terrassen op minder dan 1,90m van de perceelsgrens bevinden, moet een zichtscherm geplaatst worden. Aangezien zichtschermen ruimtelijk niet wenselijk zijn en een bijkomend volume innemen, wordt het verkavelingsvoorschrift aangepast waarbij dakinsprongen mogelijk zijn op 1,90m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het verkavelingsvoorschrift wordt hierop aangepast:

- **Verkavelingsvoorschrift 2.1.D Verschijningsvorm**

Insprongen t.o.v. het dakvlak zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- Max. 2/3 van gevel ? zelfde principe als dakkapel maar dan invers
- Terugsprong van 80cm (ifv leesbaarheid dakvlak),
- Minstens 85cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen voorste dakvlak
- Minstens 60cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen achterste dakvlak --> rekening houden hierbij met zichtschermen voor burgerlijk wetboek, lichten en zichten.

Wordt als volgt aangepast:

- *Dakinsprongen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.*
- *Dakinsprongen zijn mogelijk op minimaal 1,90m van de zijdelingse perceelsgrenzen*

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde of 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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- 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 onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is aan de zijde Muinkkaai bebouwd en aan de andere zijde (Hertstraat) braakliggend en in gebruik als parking.

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 op te richten volume zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moeten voldoen aan het algemeen bouwreglement van de Stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De verkavelingsvoorschriften laten geen kelder toe (voorschrift 2.1.C). Bij eventueel andere ondergrondse constructies, bijvoorbeeld putten, mag de aanleg ervan 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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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. Deze voorwaarden zullen deel uitmaken van de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.

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/preventie>.

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 bijkomende wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 mei 2024 tot en met 13 juni 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de aanvraag wordt een stuk grond van 361m² verkaveld, waarbij 1 nieuw lot voor wonen wordt gerealiseerd en het resterende lot met de bestaande bebouwing uit de vergunning wordt gesloten.

Splitsing

Lot A, het bebouwd perceel aan de zijde Muinkkaai wordt uit de vergunning gesloten. Na de splitsing bedraagt de resterende tuinzone bij Lot A ca. 108m². De kleinste afstand van het gebouw tot aan de nieuwe achterste perceelsgrens bedraagt 9,0m. De kleinste afstand tot de bestaande achtergevel en de potentieel nieuwe achtergevel bedraagt 17,0m. Er kan besloten worden dat de splitsing van de loten evenwichtig is. Beide percelen zullen na de splitsing een voldoende ruime oppervlakte hebben met een voldoende grote tuinzone.

Woontypologie

De verkavelingsvoorschriften biedt de optie om 1 grote eengezinswoning te voorzien of een kleine meergezinswoning. Dit is conform de voorschriften van het BPA. Deze laten ook beide woonvormen toe.

Principieel kan er wel akkoord gegaan worden met een meergezinswoning echter zal de woonkwaliteit hiervan nog moeten overtuigen in het ontwerp. Een meergezinswoning is principieel wel ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Om voldoende woonkwaliteit van een eventuele meergezinswoning te waarborgen worden daarom de principes uit het BPA (Artikel 3.4 – Bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen) overgenomen en aangevuld bij het bestaande verkavelingsvoorschrift 1.1.A.

Tot slot zal het uiteindelijke ontwerp van de meergezinswoning ook moeten voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement en goede ruimtelijke ordening.

Verkavelingsvoorschrift 1.1.A Hoofdbestemming hoofdgebouwen

- Afhankelijk van de gekozen woontypologie wordt er een ééngesinswoning, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten of een meergezinswoning.

Wordt aangevuld met:

- *Afhankelijk van de gekozen woontypologie wordt er een ééngesinswoning, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten of een meergezinswoning. Indien gekozen wordt voor een meergezinswoning is het aantal woongelegenheden per pand beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woonentiteit*

een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Inplanting en gabariet

De verkavelingsvoorschriften beogen een bouwvolume dat inpasbaar is in de omgeving. Een volume met een kroonlijsthoogte van 9m en een bouwdiepte van 12m. Hierdoor blijft een tuinzone over met een diepte van 8m. Deze voorschriften voldoen aan een ruime, kwalitatieve eengezinswoning of kleinschalige meergezinswoning, dewelke inpasbaar is in de omgeving.

Overige bemerkingen

- Tot slot wordt opgemerkt dat in het voorschrift 2.2.A *Inplanting* over de bijgebouwen staat 'mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar'. Dit wordt geschrapt. Het vrijstellingsbesluit biedt hierbij al genoeg mogelijkheden.
- In artikel 2.1.D staat: De gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie. 'groepswoningbouw' wordt geschrapt. De aanvraag beoogt niet het bouwen van een groepswoningbouw. Het gaat hier over één enkel volume.
- Artikel 4 gaat over infrastructuur en openbaar domein. Het artikel behandelt dat er bij wijzigingen aan infrastructuur tijdig moet gehandeld worden en de kosten allemaal ten laste zijn van de aanvrager. De inhoud van het artikel is correct en een direct gevolg van een verkavelingsaanvraag. Echter is dit geen stedenbouwkundig voorschrift en wordt daarom geschrapt.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig. Voorliggende aanvraag is mits het naleven van voorwaarden verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2024036439_aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024036439 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 afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning met nevenbestemming aan de heer Jens De Decker gelegen te Hertstraat en Muinkkaai 59, 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Lot A wordt uit de vergunning gesloten hierop zijn geen verkavelingsvoorschriften van toepassing.

De benaming van 'Lot B' wordt in de voorschriften en op de plannen gewijzigd naar 'Lot 1'

Volgende voorschriften worden aangepast en (dit werd ook aangepast op de pdf van de stedenbouwkundige voorschriften)

- **Verkavelingsvoorschrift 1.1.A Hoofdbestemming hoofdgebouwen**

Afhankelijk van de gekozen woontypologie wordt er een ééngesinswoning, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten of een meergezinswoning.

Wordt aangevuld met:

Afhankelijk van de gekozen woontypologie wordt er een ééngesinswoning, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten of een meergezinswoning. Indien gekozen wordt voor een meergezinswoning is het aantal woongelegenheden per pand beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woonentiteit een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

- **Het verkavelingsvoorschrift 2.1.D Verschijningsvorm**

De gemene muren in de groepswoonbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie.

Wordt als volg aangepast:

De gemene muren worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie

- **Verkavelingsvoorschrift 2.1.D Verschijningsvorm**

Dakkapellen zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte
- Terugspringen met 80 cm ten opzichte van het gevelvlak
- Afstand tot de aanpalende buur op voldoende afstand (min. 60 cm)
- Dakuitbouw mag niet boven de nok uitkomen
- Duidelijk afleesbare kroonlijst

Wordt als volgt aangepast:

Dakkapellen zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- *Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte*

- *Dakuitbouwen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.*
- *Dakuitbouw mag niet boven de nok uitkomen*
- *Duidelijk afleesbare kroonlijst*

- **Verkavelingsvoorschrift 2.1.D Verschijningsvorm**

Insprongen t.o.v. het dakvlak zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- Max. 2/3 van gevel ? zelfde principe als dakkapel maar dan invers
- Terugsprong van 80cm (ifv leesbaarheid dakvlak),
- Minstens 85cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen voorste dakvlak
- Minstens 60cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen achterste dakvlak --> rekening houden hierbij met zichtschermen voor burgerlijk wetboek, lichten en zichten.

Wordt als volgt aangepast:

Insprongen t.o.v. het dakvlak zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:

- *Dakinsprongen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.*
- *Dakinsprongen zijn mogelijk op minimaal 1,90m van de zijdelingse perceelsgrenzen*

- **Het verkavelingsvoorschrift 2.2.A. Inplanting over bijgebouwen**

In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één bijgebouw tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Of op de perceelsgrenzen mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

Wordt als volgt aangepast:

In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één vrijstaand bijgebouw tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

- **Het verkavelingsvoorschrift 2.2.B. Bouwvolume**

Max. oppervlakte bijgebouw: 18m²

Wordt als volgt aangepast:

Max. oppervlakte bijgebouw: 12m².

- **Het verkavelingsvoorschrift 3.1 Verhardingen:**

Verhardingen voor terrassen moeten beperkt blijven tot 3 m achter de achtergevel.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze dienen zoveel mogelijk het regenwater te infiltreren in eigen bodem.

Wordt als volgt aangepast:

Minimaal 50% van de tuinzone moet ingericht worden als onverharde en onbebouwde tuin.

Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

- **Het verkavelingsvoorschrift 4 Infrastructuur en openbaar domein wordt geschrapt.**

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 24 mei 2024, met kenmerk 5000068082) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 16 juli 2024) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 4 juni 2024 onder ref. VK24-520) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 15 mei 2024 met kenmerk 25150590) moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwaterverordening

Het op te richten volume moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Riolering en oprit

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

De aanleg van de eventuele oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het Algemeen Bouwreglement en het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

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: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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_07767 - OMV_2024036439 K - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning met nevenbestemming - met openbaar onderzoek - Hertstraat en Muinkkaai 9000 Gent - Vergunning

Voor Lot A zijn de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Het perceel geeft de mogelijkheid om een ééngezinswoning of een kleinschalige meergezinswoning op te richten.	Afhankelijk van de gekozen woningtypologie wordt er een ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten of een meergezinswoning. Indien gekozen wordt voor een meergezinswoning is het aantal woonegelegenheden per pand beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woonentiteit een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m ² . De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een nevenbestemming naast wonen is toegestaan.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie is kleiner dan 50% van de bruto vloeroppervlakte. 3° bedraagt maximaal 150m ²

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone.	De bijgebouwen zijn bestemd voor gebruik als ondergeschikte ruimte dienstig voor het wonen (bv. bergplaats, tuinhuis, ...). Er kunnen geen woonruimtes of nevenfuncties in worden ondergebracht.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor: Type gesloten bebouwing:	LOT B LOT 1 Dit lot dient over de volledige breedte bebouwd te worden. Er mag 1 grote eengezinswoning opgericht worden of een kleine meergezinswoning.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorgevel bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient geplaatst te worden. Gevelbreedte: breedte van de voorgevel Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.	<ul style="list-style-type: none">- Zoals aangeduid op verkavelingsplan valt deze gelijk met de Rooilijn- Zoals aangeduid op het verkavelingsplan. 8m54.- De max. diepte der gebouwen: zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Op het gelijkvloers en de verdiepingen worden deze beperkt tot 12m aan de noordelijke zijde en 12m²⁷ aan de zuidelijke zijde. Dit komt omdat het de rooilijn schuin loopt tov de zijdelingse grenzen. Om zoveel mogelijk de haaksheid van het te ontwikkelen gebouw te garanderen zijn deze maten licht afwijkend tov elkaar.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in het geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. Nokhoogte: het hoogste punt van het dakvlak. Pas/vloerpeil: niveau van de vloer op het gelijkvloerse vertrek.	<ul style="list-style-type: none">- Max. 9m boven het vloerpeil. Dit resulteert in 3 bouwlagen.- Max. 6m boven de kroonlijsthoogte. <p>Het niveau van het vloerpeil wordt bepaald op 7.65m T.A.W. Volgens de watertoets is er Pluviaal een verstromingsgevoeligheid B met dus een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Het minimale vloerpeil dat gerespecteerd dient te worden volgens het predicitiemodel is 7.63m TAW. Voor de toegankelijkheid van het gebouw te blijven garanderen kan er maximaal 7.65m TAW als vloerpeil aangehouden worden. Dit ook om de aanpalende percelen niet in de problemen te brengen qua waterhuishouding en onnodige ophogingen van het terrein te vereisen. Er zal bovendien geen kelder worden toegelaten.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden.</p> <p>Dakvorm: vorm van het dak</p> <div data-bbox="197 712 687 936" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Wordt vervangen door: Dakuitbouwen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst.</p> </div> <div data-bbox="197 1155 687 1480" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Wordt vervangen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakinsprongen moeten zich bevinden onder het vlak dat gevormd wordt door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst. • Dakinsprongen zijn mogelijk op minimaal 1,90m van de zijdelingse perceelsgrenzen </div>	<p>- Opgericht in duurzame materialen. Vrije materiaalkeuze zolang deze de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen</p> <p>- De gemene muren in de groepswooningsbouw worden ondubbeld opgericht en voorzien van geluidisolatie.</p> <p>- Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.</p> <p>- Hellend dak tussen 35 en 55 graden waarbij de nok evenwijdig loopt met de voorgevel.</p> <p style="text-align: center;">OF</p> <p>- Plat dak met een teruggetrokken bouwlaag binnen de theoretische contour van 45 graden.</p> <p>- dakkapellen zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte • Terugsprongen met 80 cm ten opzichte van het gevelvlak • Afstand tot de aanpalende buur op voldoende afstand (min. 60 cm) • Dakuitbouw mag niet boven de nok uitkomen • Duidelijk afleesbare kroonlijst <p>- dakvlakvensters zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale breedte 2/3 van de gevelbreedte <p>- Insprongen tov het dakvlak zijn toegestaan mits volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 2/3 van gevel → zelfde principe als dakkapel maar dan invers. • Terugsprong van 80cm (ifv leesbaarheid dakvlak), • Minstens 85cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen voorste dakvlak • Minstens 60cm afstand ten opzichte van perceelsgrenzen achterste dakvlak → rekening houden hierbij met zichtschermen voor burgerlijk wetboek, lichten en zichten. <p>- Vlakke of licht hellende daken (kleiner dan 15 graden) = min. 50% groendak</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen vrijstaand	In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw kan tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Of op de perceelsgrenzen mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen	Max. oppervlakte bijgebouw: 18m² 12 m ² Max. bouwhoogte bijgebouw: 3m

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materialen	Vrij te kiezen duurzame materialen die in harmonie zijn met het hoofdgebouw.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Verhardingen voor terrassen moeten beperkt blijven tot 3 m achter de achtergevel. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze dienen zoveel mogelijk het regenwater te laten infiltreren in een bodem.

Minimaal 50% van de tuinzone moet ingericht worden als onverharde en onbebouwde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

4. INFRASTRUCTUUR OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Infrastructuur = verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen, ...	Als er aan de bestaande infrastructuur wijzigingen moeten aangebracht worden: - Dient dit tijdig aangevraagd; - Alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien zijn ten laste van de aanvrager; Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden dient te blijven.

- BVO= De bruikbare vloeroppervlakte wordt ook de bruto-vloeroppervlakte genoemd en is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus (= vloerverdiepingen) binnen het beschermde volume inclusief de oppervlakte van alle binnen en buitenmuren.
-
- NVO= De vloeroppervlakte van een ruimte wordt ook 'de netto-vloeroppervlakte van een ruimte' genoemd en is de som van de oppervlaktes van de ruimte exclusief de binnen- en buitenmuren.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024036439

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)
VA_L_B_Legende Bestaande Toestand.pdf	xJfCnGUIUXKB4qSBnYuDw==
VA_L_N_Legende Nieuwe Toestand.pdf	vtsfWGchg3VXSmJnnjZaLQ==
VA_T_B_Terreinprofiel Gevel 26A-C.pdf	WMgcf8f2WXS3R9CYRxuGHA==
VA_T_B_Terreinprofiel Gevel 28.pdf	0jX8Ha6QtzzDn0wIO7573Q==
VA_VP_B_Verkavelingsplan Bestaande Toestand.pdf	joXkhxCDqEIAGtsuUtpW5Q==
VA_VP_N_Verkavelingsplan Nieuwe Toestand.pdf	Xap3FneiNxuwrA/ULi2OLA==