



2024_CBS_08524 OMV_2024069820 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten - met openbaar onderzoek - Afsneekouter, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jolan Lippens - Ruben Lippens met als contactadres Brillandstraat 5, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024069820) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten
- Adres: Afsneekouter 14, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 152R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een perceel in 2 loten' langs de Afsneekouter in Afsnee. Langs deze straat staan halfopen en vrijstaande eengezinswoningen. Verder in de straat liggen enkele onbebouwde percelen. De ruimere omgeving is landelijk in de nabijheid van de Leie. Het perceel is op vandaag bebouwd met een halfopen woning.

Met de aanvraag wordt het perceel met woning verkaveld naar 2 loten. Lot 1 is 446 m² en lot 2 is 476 m² groot. Beide loten hebben een bouwzone van minstens 6,50 m breed en 15 m diep. Lot 2 is geschikt voor een halfopen woning en heeft een zijtuin van minstens 3 m breed aan de rechterzijde. In deze zijtuin mag een carport gebouwd worden. De voorbouwlijn van de woningen ligt op 3,65 m van de straat. Op de verdieping kan tot 12 m diep gebouwd worden. Er worden twee bouwlagen met een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 28/06/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de dakuïtbouw op de eerste verdieping aan de achtergevel (OMV_2018029374).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/02/2012 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een gelijkvloers van een halfopen woning. (2011/70172)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024

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.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FARYS

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. VK-24-688:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een lot in twee loten, 1 voor een gesloten bebouwing en 1 voor een halfopen bebouwing. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. De 2 loten van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. 5000071411:

Naar aanleiding van de vraag heeft Fluvius een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het project en dit op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt. Er moeten geen werken uitgevoerd worden binnen het project zelf maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Het advies, inclusief offerte, is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

WYRE (TELENET)

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 juni 2024 onder ref. 25154964:

Aansluitbaar Wyre met clause

Er is 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.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor gekoppelde of halfopen bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit BPA en wijkt af op volgende voorschriften:

- Volgens het BPA mag een woning van maximaal 1 bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak tussen de 30° en de 50° gebouwd worden. Volgens de voorschriften in de verkaveling moeten de woningen bestaan uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een zadeldak. De hellinggraad is 0° tot 45°. De maximale kroonlijsthoogte is 6,50 m en de nokhoogte is 12 m.
- Volgens het BPA moeten bijgebouwen in de zone voor koeren en tuinen op minstens 2 m van de zijdelingse perceelsgrens komen. Volgens de verkavelingsvoorschriften mag in de zijtuin van lot 2 een carport gebouwd worden op minstens 1 m van de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende.
- Volgens het BPA is de terreinbezetting in de zone voor koeren en tuinen beperkt tot maximaal 10% van de perceeloppervlakte met een maximum van 40 m². De verkavelingsvoorschriften voor lot 1 voldoen hieraan. Op lot 2 is een carport van maximaal 40,85 m² (2 m van de voorgevel, tot tegen de perceelsgrens en gelijklopend met de achtergevel) en een bijgebouw van maximaal 15 m² toegelaten.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen unnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor gemeenschapsvoorzieningen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een deels positieve en deels negatieve evaluatie.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput, infiltratievoorziening en groendak

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Aanleg ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. 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 27 juni 2024 tot en met 26 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar twee loten voor 1 gesloten en 1 halfopen woning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan vrijstaande en halfopen woningen. Het geldende BPA geeft vandaag al de mogelijkheid om gekoppelde woningen op te richten met gelijkaardige afmetingen. De woningen beschikken beiden over een voldoende ruime tuin.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, wat resulteert in een bouwzone tussen de 96 m² en de 99 m², is voldoende compact. De verkavelingsvoorschriften laten 2 bouwlagen en een hellend dak toe binnen een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdieping. De voorschriften van het BPA laten een gelijkaardige bouwdiepte toe bij een maximaal volume van 1 bouwlaag met hellend dak. De verkavelingsvoorschriften laten bijgevolg een groter volume toe dan voorzien in het BPA. Met het vergroten van het toegelaten gabarit is het mogelijk een grotere bewoonbare oppervlakte te bekomen zonder een uitbreiding van de footprint. Dit is positief. Toch moet altijd rekening gehouden worden met de bestaande toestand.

De naastgelegen woning is een woning met 1 bouwlaag en een hellend dak. De bouwdiepte van deze woning op de verdieping is slechts 7,80 m. Een nieuwe woning van 2 bouwlagen met hellend dak en een bouwdiepte van 12 m tegen de perceelsgrens zal een zekere impact hebben op de bezonning van de aanpalende woning. Om een evenwicht te vinden tussen enerzijds het bieden van voldoende bouw mogelijkheden op de nieuwe loten en anderzijds het beperken van de impact naar de aanpalende wordt het volgend voorschrift opgenomen: "de bouwdiepte op de verdieping mag maximaal 2 m verder zijn dan het hoofdgebouw van de minst diepe aanpalende, met een totale maximale bouwdiepte van 12 m. Er moet enkel rekening gehouden worden met gekoppelde woningen op de perceelsgrens." Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van 3,65 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorbouwlijn werd vastgelegd in het BPA. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. Qua verharding zijn enkel de strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang toegelaten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

In de zijtuinstrook bij lot 2 is de bouw van een carport toegelaten. De carport mag bij akkoord van de aanpalende tot op de perceelsgrens komen. Indien er geen akkoord is, moet de carport op 1 m van de perceelsgrens blijven. Een afstand van 1 m tot de perceelsgrens is voldoende. Verder moet de carport op minstens 2 m van de voorbouwlijn van de woning opgericht worden en mag de achtergevellijn niet overschreden worden. Dit betekent theoretisch dat een carport van maximaal 41 m² opgericht kan worden. Verder laten de voorschriften een bijgebouw van maximaal 15 m² in de achtertuintrook toe. De voorschriften van het BPA leggen vast dat bijgebouwen een maximale oppervlakte van 40 m² mogen hebben.

Bij lot 2 wordt deze oppervlakte met circa 16 m² overschreden (oppervlakte carport + bijgebouw). Deze afwijking wordt niet toegestaan. Algemeen wordt gestimuleerd om minder te bouwen en de groene ruimte te bewaren. Een oppervlakte van 40 m² aan bijgebouwen volstaat om aan de nood voor een eengezinswoning te beantwoorden. Via bijzondere voorwaarde worden de voorschriften aangepast zodat op lot 2 een totaal van 40 m² aan bijgebouwen

toegelaten is. Verder wordt opgelegd dat de carport op 2 m achter de voorbouwlijn moet ingeplant worden. Dit om de verharding naar de carport zo beperkt mogelijk te houden.

Bijkomend wordt aan de voorschriften toegevoegd dat bijgebouwen in functie van parkeren in de achtertuin verboden zijn. Garages in de achtertuin gaan altijd gepaard met een lange oprit ernaartoe. Door het parkeren dichtbij de straat te houden, wordt dit vermeden.

In het voorschrift over de achtertuin staat dat verharding in functie van terrassen en/of zwembaden een maximale oppervlakte van 50 m² mag hebben. Dit voorschrift laat marge voor interpretatie. Hierdoor worden de woorden "in functie van terrassen en/of zwembaden" geschrapt. Op deze manier worden alle verhardingen in de achtertuin meegeteld.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping en de tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkavelingswijziging wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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_2024069820_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024069820 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 verkavelen van een perceel in 2 loten aan Jolan Lippens - Ruben Lippens gelegen te Afsneekouter 14, 9051 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- De carport moet ingeplant worden op 2 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en mag maximaal 25 m² groot zijn.
- De bouwdiepte op de verdieping mag maximaal 2 m verder zijn dan het hoofdgebouw van de minst diepe aanpalende, met een totale maximale bouwdiepte van 12 m. Er moet enkel rekening gehouden worden met gekoppelde woningen op de perceelsgrens.
- Verhardingen hebben een maximale oppervlakte van 50 m².
- Bijgebouwen in functie van het parkeren van wagens in de achtertuin zijn verboden.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 20 juni 2024, met kenmerk 5000071411) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 22 juli 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De aanleg van de eventuele oprit zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwing. Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing carport voorzien wordt (lot 2). Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. I.f.v. de toegang tot lot 1 kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuinen dient met levend groen ingericht te 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 oprit wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komt zal er maximaal één oprit toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopsaktes

- 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.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – aanleg van riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering aan te leggen. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere

doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferencieerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024024009**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalst na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

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.

Huisnummering

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

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

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 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 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 delingslijst.

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 dossiertax;
- 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_08524 - OMV_2024069820 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten - met openbaar onderzoek - Afsneekouter, 9051 Gent - Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VOORSCHRIFTEN VERKAVELING

Oppervlakte van het gebouw

toelichting

voorschrift

De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De voorbouwlijn wordt gevolgd volgens bestaande gevel, bouwdiepte min. 9/max. 15m volgens BPA.

Op de 1^{ste} verdieping wordt de bouwdiepte maximum 12m.

De bouwdiepte op de verdieping mag maximaal 2 m verder zijn dan het hoofdgebouw van de minst diepe aanpalende, met een totale maximale bouwdiepte van 12 m. Er moet enkel rekening gehouden worden met gekoppelde woningen op de perceelsgrens.

Volume van het gebouw

toelichting

voorschrift

Elk volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabarit is toegelaten.

voorschrift

De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Minimum en Maximum twee bouwlagen met eventueel een zadeldak.

Nokhoogte van het gebouw

toelichting

voorschrift

De maximale nokhoogte bedraagt ±12m t.o.v. de vloerpas.

Kroonlijsthoogte van het gebouw

toelichting

voorschrift

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt ±6,5m t.o.v. de vloerpas.

Dakvorm van het gebouw

toelichting

voorschrift

De dakvorm kan een plat dak zijn of een hellend dak met helling tussen 0° en 45°.

Type van het gebouw

toelichting

Er wordt gekozen voor één gesloten bebouwing en één halfopen bebouwing conform het BPA.

voorschrift

TYPOLOGIE

Binnen de verkaveling wordt er gekozen voor voor één gesloten bebouwing en één halfopen bebouwing. De bouwkavels zijn weergegeven op het plan.

HOOFDBESTEMMING

Deze loten zijn bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning. De hoofdbestemming is wonen.

NEVENBESTEMMING

Nevenbestemmingen van handel en diensten die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten. De nevenbestemming beslaat maximum 30% van de woning.

Materiaalgebruik van het gebouw

toelichting

voorschrift

Enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen passend in de omgeving zijn toegelaten. De gevel kan opgebouwd worden uit hout, minerale materialen, pleisters, baksteen of betonsteen. De

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

gebruikte materialen mogen geen helle kleuren hebben. Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- of kunstleien of andere gelijkwaardige materialen toegelaten. Helle kleuren zijn verboden.

Inplanting van het gebouw

toelichting

De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

voorschrift

De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De zijdelingse bouwvrije zijstrook van lot 2 heeft een minimale breedte van 3 m.

Aantal bouwlagen van het gebouw

toelichting

voorschrift

Minimum en Maximum twee bouwlagen met eventueel een zadeldak.

Ondergronds gedeelte van het gebouw

toelichting

voorschrift

Een kelderverdiep is toegelaten binnen de bouwzone.

Uitbouwen van het gebouw op het gelijkvloers (veranda's, carports, garages)

toelichting

voorschrift

- In de zijtuinstrook van lot 2 kan langs één zijde van het gebouw een carport worden opgericht. Dit uitgevoerd als een open constructie, duidelijk ondergeschikt aan de woning, zowel naar maatvoering als materialisatie
- De carport ~~wordt~~ ^{moet} ingeplant op ~~minstens~~ ^{worden} 2m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en mag de achtergevellijn niet overschrijden.
- De hoogte bedraagt maximum 3 m.
- De carport is langs alle zijden open
- De carport dient een afstand van 1 m t.o.v. de zijkavelgrens te respecteren. Mits akkoord van de aanpalende buur kan de carport ingeplant worden tot op de zijkavel.
De carport mag maximaal 25 m² groot zijn.

Terrassen op het gebouw

toelichting

voorschrift

Binnen de bouwzone zijn terrassen toegelaten.

~~Oversteken van het gebouw op de verdieping~~

~~toelichting~~

~~voorschrift~~

Andere

toelichting

dakuitbouwen zijn mogelijk

voorschrift

Dakuitbouwen zijn toegelaten.- Dakuitbouwen op lot 1 en 2 kunnen

gekoppeld worden.

PARKEREN

toelichting

De breedte van de woning is kleiner dan 7m, waardoor een inbandige garage niet mogelijk is.

voorschrift

Niet mogelijk, gevels zijn minder dan 7 m breed

Voortuinstrook : verhardingen

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

Enkel strikt noodzakelijke verhardingen ivf toegang zijn toegestaan

Voortuinstrook : groenaanleg

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

Voortuinstrook : constructies

toelichting

voorschrift

Er worden geen constructies toegelaten m.u.v. van de van vergunning vrijgestelde constructies zoals brievenbussen en het plaatsen van vergunningsplichtige publiciteit die voldoet aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

Zijtuinstrook : verhardingen

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

In de zijtuinstrook van lot 2 zijn enkel verhardingen in functie van toegang en parkeren toegelaten. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.

Zijtuinstrook : groenaanleg

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

Zijtuinstrook : constructies

toelichting

voorschrift

In de zijtuinstrook van lot 2 kan een carport worden opgericht.

- De hoogte bedraagt maximum 3 m.
 - De carport is langs alle zijden open
 - De carport dient een afstand van 1 m t.o.v. de zijkavelgrens te respecteren. Mits akkoord van de aanpalende buur kan de carport ingeplant worden tot op de zijkavel.
- De carport moet ingeplant worden op 2 meter de hoofdbouwlijn van het hoofdgebouw en mag de achtergevellijn niet overschrijden.**
De carport mag maximaal 25 m² groot zijn.

Achtertuintrook : verhardingen

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

~~De tuinzone mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen indien noodzakelijk voor de toegelaten functies of activiteiten.~~

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Een zwembad of (zwem)vijver kan toegelaten worden in de achtertuin.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Verhardingen ~~in terrassen en/of zwembad~~ hebben een maximale oppervlakte van 50 m².

Achtertuintrook: groenaanleg

toelichting

De groene omkadering dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift

De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met levende groenaanplantingen.

Achtertuintrook: constructies

toelichting

Achter het hoofdvolume kan een afzonderlijk bijgebouw geplaatst worden.

Om verrommeling tegen te gaan wordt slechts één afzonderlijk bijgebouw per kavel toegelaten..

voorschrift

Er mag één afzonderlijk bijgebouw per kavel geplaatst worden in de achtertuin. Deze dienen gekoppeld te worden op de perceelsgrens.

Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 15 m². De dakvorm is vrij met een maximale hoogte van 3,50 m. Bijgebouwen in houten schrijnwerk zijn toegelaten.

Bijgebouwen in functie van het parkeren van wagens in de achtertuin zijn verboden.

Afsluitingen: materiaal

toelichting

voorschrift

In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag evt. versterkt met paaltjes en draad. Op de rooilijn: verplicht (max hoogte 1 m). Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht (max hoogte 2m).

Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (baksteen, max 2.4m hoogte).

Afsluitingen: uitvoeringswijze

toelichting

voorschrift

In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag evt. versterkt met paaltjes en draad. Op de rooilijn: verplicht (max hoogte 1m). Op de zij- en achterperceelsgrens: verplicht (max hoogte 2m).

Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (baksteen, max 2.4m hoogte).

RELIEFWIJZIGINGEN

Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. In elk geval dient steeds gezorgd te worden dat er geen wateroverlast zou ontstaan. Uitgravingen in de tuinzone i.k.v. aanleg wadi, (zwem)vijver e.d. zijn toegelaten mits het respecteren van een afstand van min. 2 m tot de perceelgrenzen.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024069820

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_BN_legende_rev01.pdf	wPcrkp/6JdkLfwTdhUJwFA==
VA_VP_N_nieuwe toestand_rev02.pdf	2xdO9z16/CNO/7yqqyfM0g==
VA_VP_B_bestaande toestand_rev01.pdf	CY0K+jz72Fmg+EFd1eBu1g==