



2024_CBS_11514 OMV_2024111449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen - zonder openbaar onderzoek - Louis Blériotlaan, 9051 Gent - Tijdelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent tijdelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Labland VZW met als contactadres Schildersstraat 5 bus 101, 9040 Gent en De heer Steven Vromman met als contactadres Schildersstraat 5 bus 101, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024111449) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen
- Adres: Louis Blériotlaan veld 12, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 89N, 304N en 304/3 F

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in The Loop, een stadsdeel in ontwikkeling in het gebied rond Flanders Expo in het zuidwesten van de stad.

'The Loop' is gelegen op 4 km van het centrum van de stad Gent, en wordt omgeven door de E40 in het zuiden, de ring rond Gent R4 in het noorden, de Kortrijksesteenweg in het oosten en de spoorlijn Gent-Kortrijk in het westen. De verkeerswisselaar E40/E17 ligt in de nabijheid van de site. Centraal in het ontwikkelingsgebied ligt de Adolphe Pégoudlaan, die de E40 met de R4 verbindt, en het beurscomplex Flanders Expo en Ikea.

De betrokken percelen maken deel uit van Veld 12 West. Het projectgebied betreft het zuidoostelijk deel van dit veld, en overlapt 3 percelen.

Het project ligt ten zuiden van Garrincha (sportcentrum met padelvelden), ten westen van parking B van The Loop, en ten noorden van een zijtak van de Louis Blériotlaan.

De terreinen zijn momenteel braakliggend en worden aan de oostelijke perceelsgrenzen begrensd door bomen en struiken. Langsheen de westelijke perceelsgrenzen bevinden zich kleinere, aangeplante bomen, alsook straatverlichting en bijhorende elektriciteitscabines.

Op het braakliggend terrein ten westen en ten zuiden van het project is middels OMV_2023148977 de aanleg van een zonnepanelenveld vergund. Deze werken zijn in uitvoering.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag omvat het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen.

Beide bestemmingen worden van elkaar afgescheiden door een afsluiting in hout, en functioneren onafhankelijk van elkaar.

Bouwen van 2 units voor begeleid wonen

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel bestemd voor begeleid wonen bedraagt 853 m².

Volgende werken zijn voorzien:

- Het plaatsen van 2 units met bijhorende verharding voor terrassen en toegangspaden. De units hebben een footprint van 4,0 x 8,0 m, en een hoogte van 3,93 m gemeten vanop het maaiveld.
- Wijziging van de terreinhoogte van de zones waar de units worden geplaatst. Deze worden maximaal 50 cm verhoogd.

- Aanleg van een toegangsweg met parkeerzone voor 2 wagens of 1 vrachtwagen voor het periodiek legen van de ondergrondse verzamelput. Buitenaanleg van de private buitenruimte en plaatsen van houten schuttingen.
- Aanleg van de wadi, ondergrondse verzamelput, overloopleidingen naar de wadi en verzamelput.

De woonunits zijn bestemd voor jongvolwassenen die niet op de reguliere huurmarkt terecht kunnen, omdat ze vaak overlast voor andere bewoners of burens veroorzaken. Deze specifieke doelgroep heeft nood aan een plaats waar ze geen prikkels van buitenaf ervaren en waar ze alleen zichzelf tot overlast kunnen zijn. Het woonaanbod gaat gepaard met een laagdrempelige en intensieve begeleiding door vzw aPart.

De modulaire opstaphuizen zijn robuust en makkelijk te onderhouden.

De units zijn vrijstaand en worden opgebouwd uit hout, met een houten buitenafwerking.

De afsluiting bestaat uit houten palen en afrastering, met een hoogte van 1,50 m.

De woonunits worden ver van elkaar ingeplant, om overlast tussen de bewoners te vermijden.

Bikepark - Aanleg van een recreatieterrein voor fietsen.

De totale oppervlakte van het bikepark bedraagt 7.595 m².

Het bikepark is publiek toegankelijk.

Aan de toegang (op de container voor fietsverhuur) wordt een infobord voorzien met de regels voor gebruik van het terrein.

Volgende werken zijn voorzien:

- Wijziging van de terreinhoogtes om hellingen te creëren: door gebruik te maken van aanwezige en aangevoerde aarde, krijgt het parcours vorm.
- Aanleg van hindernissen in de vorm van balken en zandbakken.
- Pad van +/- 2,00 m afgeboord met houten paaltjes
- Aanleg van parking van wagens en fietsen: in het verlengde van de bestaande parking van Garrincha wordt een nieuwe parkeerstrook voorzien met 20 parkeerplaatsen (waarvan 2 aangepaste plaatsen) en 32 niet-overdekte fietsstallingen. De verharding wordt uitgevoerd in grind, de oppervlakte van de parking bedraagt 714 m².
- Plaatsen van een container voor fietsverhuur. De container heeft een footprint van 9,0 x 3,0 m, en een hoogte van 2,6 m.
- Plaatsen van 3 houten picknickbanken op schorssnippers aan de zijkant van het fietsparcours.

Padelclub Garrincha stelt sanitair, douches en cafetaria ter beschikking in ruil voor een structurele samenwerking. Garrincha zal ook instaan voor het verhuur van de fietsen.

Er wordt een onderhoudscontract afgesloten met een externe partij die instaat voor het beheer en het onderhoud van de site.

Water en afvoerstelsel

ZWA en GWA

Er is geen aansluiting op de openbare riolering aanwezig. Het grijs en zwart water wordt naar een gezamenlijke IBA (2-4IE) afgevoerd. Deze put is ondergronds, de afvoer vanuit de units gebeurt gravitair. Deze put wordt na afloop van het project in zijn geheel verwijderd.

Het gezuiverde water uit de IBA loopt af naar de wadi op eigen terrein, achteraan de zone voor begeleid wonen.

RWA

De woonunits zijn voorzien van platte daken. Elke unit heeft een dakoppervlakte van 24,5 m². Het hemelwater watert rechtstreeks af via een standpijp naar een individuele wadi op het eigen terrein.

Drinkwater

Er is geen aansluiting voor drinkwater op het terrein.

De woonunits worden aangesloten op het stadswaternet: via het bikepark wordt een leiding geplaatst naar het aanpalende sportcomplex Garrincha, waar ter hoogte van hun sanitaire unit een aftakking zal worden gemaakt met een aparte teller.

Tijdelijkheid

De vergunning wordt aangevraagd voor een periode van 5 jaar.

Voor de tijdelijke invulling van de site werd een overeenkomst opgesteld tussen Grondbank The Loop en Labland vzw.

Het bikepark zal worden aangelegd in aarde, die na het verloop van de vergunning eenvoudig kan verwijderd worden.

Onder de noodzakelijke verhardingen wordt op het terrein eerst een worteldoek geplaatst, waardoor de verharding terug verwijderbaar is.

De woonunits worden geplaatst op schroefpalen die verwijderbaar en herbruikbaar zijn. De woonunits zelf zijn zo opgebouwd dat ze achteraf verplaatst kunnen worden naar een andere locatie.

Zowel het bikepark, de woonunits als de terreinaanleg zullen bij het verlopen van de overeenkomst en/of de tijdelijke stedenbouwkundige vergunning terug verwijderd worden, en het terrein wordt in originele staat hersteld.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 09/01/2020 werd een aktename afgeleverd voor overname van de activiteiten van een beurscomplex (Flanders Expo) (OMV_2019149407).
- Op 10/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een tijdelijk "urban sportcentrum" bestaande uit 11 padelterreinen en containers voor douches, kleedkamers en het clubhouse (OMV_2021195980).
- Op 02/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen en het exploiteren van een tijdelijk zonnepanelenpark 'Solar Farm The Loop' (OMV_2023148977).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/11/2007 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor wegenis- en rioleringswerken, herinrichting van circulatie in de bestaande parking, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuw ringweg, bouwen van geluidsbermen en -schermen en plaatsing van een tijdelijke overbrugging (2007/70153).
- Op 21/02/2008 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, herinrichten van de circulatie in de

bestaande parkings, uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen, ontsluiting van de bestaande parkings vanaf de nieuwe ringweg en bouwen van een fiets- en voetgangerstunnel (2007/70181).

- Op 19/05/2010 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, bouwen van een fiets- en voetgangerstunnel en toegangstrappen, regulariseren van geluidsberm, aanleggen van parkeerplaatsen, ... (2010/70004)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 november 2024 onder referentie 073001-002/SS/2024:

Besluit: GUNSTIG

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen, de aanleg van een wadi en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen.

Besluit: GUNSTIG

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 25 november 2025 onder referentie AD-24-730 – 2^{de} advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het bouwen van 2 units voor begeleid wonen en aanleg van een recreatieterrein voor fietsen.

In de beschrijvende nota staat dat er nog geen aansluiting is voor stadswater op het terrein. De woningen worden aangesloten op het stadswaternet. Er zal een leiding worden geplaatst via het bikepark naar 'Garrincha', ter hoogte van hun sanitaire unit zal een aftakking worden gemaakt met een aparte teller.

We begrijpen hieronder dat er een aftakking drinkwater naar de opstapunits zal worden geplaatst via het sanitaire gedeelte van Garrincha.

De te plaatsen watermeter zal eigendom zijn van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de private drinkwaterdistributieleiding en aftakking.

De eigenaars verlenen een erfdienstbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdienstbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.

Indien er toch een afzonderlijke drinkwateraansluiting moet komen is onderstaand van toepassing:

Om de 2 units voor begeleid wonen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Louis Bléroitlaan tot het aan te sluiten perceel.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 2 units voor begeleid wonen en aanleg van een recreatiedomein voor fietsen.

*Ons advies is **gunstig**.*

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER.

ZONERINGSPLAN

"niet gedefinieerd gebied". Deze zone maakt deel uit van The Loop die nog verder ontwikkeld wordt.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- *Andere: dit deelgebied van The Loop dient nog verder ontwikkeld te worden in kader van invulling van de verschillende velden.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

VERKOOPBAARHEIDSSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- *alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of*
- *het bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken werd geconsigneerd op rekening van de Gemeente.*

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerend bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

De aanvraag betreft een tijdelijke vergunning voor het bouwen van 2 units voor begeleid wonen en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen en bijhorende parking.

De betrokken percelen maken deel uit van The Loop-Veld 12 West. Het projectgebied ligt oostelijk langsheen parking 6 en sluit zuidelijk aan op een nieuwe tak van de Louis Blériotlaan. De straat Louis Blériotlaan is niet voorzien van een DWA-stelsel. Er is enkel een gracht aanwezig voor de opvang van het regenwater van de straat.

BEMERKINGEN OP HET DOSSIER

Volgens de nota zal per wooneenheid één bewoner voorzien worden. Wat het totaal op 2 IE'S brengt voor de ontwikkeling.

Deze zone kan beschouwd worden als "individueel te optimaliseren buitengebied": het afvalwater moet dus individueel gezuiverd worden door een IBA. Het ontwerp van de IBA dient voor de bouwwerken voorgelegd worden aan de dienst IBA van Farys of deze voldoet.

Het regenwater van de daken wordt niet opgevangen in een regenwaterput. Het regenwater van elk dak wordt afgeleid naar een afzonderlijke wadi met een volume van 0.83 m³ en een infiltratieoppervlakte van 2m². De diepte zou 0.50 m bedragen.

Voor de dimensionering verwijst men naar een verordening, maar het is niet duidelijk de welke. De afmetingen van de wadi zijn niet duidelijk vermeld op het plan. Het is dan ook niet duidelijk of de wadi getekend op de plannen voldoet aan deze vooropgestelde dimensies.

De wadi is niet voorzien van een noodoverloop naar het openbaar stelsel. Aangezien de wadi's voor opvang van regenwater gedimensioneerd zijn volgens de verordening (tot T20) voldoen deze niet aan een T100. Op basis van deze gegevens kan niet gegarandeerd worden dat bij zware regenbuien geen wateroverlast op het private terrein kan voorkomen. Het is dan ook aangeraden dat deze wadi's worden herberekend zodat voldaan wordt aan een T100.

Het bikepark is toegankelijk via de parking van Garrincha. Aanliggend aan de parking van Garrincha wordt een bijkomende parking voorzien voor het Bikepark. Het is onduidelijk hoe deze nieuwe verharding zal worden uitgevoerd.

Het hemelwater op het bike-park zelf kan voldoende infiltreren op het terrein zelf.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "GUNSTIG met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- voor de start van de werken dient het ontwerp van de IBA wordt voorgelegd aan Farys of deze voldoende gedimensioneerd is aan het aantal toekomstige IE*
- de wadi's voor de opvang van regenwater dienen te voldoen aan T100, gezien geen noodoverloop naar openbaar stelsel. Hiertoe zal een berekening worden overgemaakt aan Farys voor de start van de werken. De afmetingen van de wadi zullen duidelijk op de plannen moeten vermeld worden en verduidelijkt worden in de over te maken nota en lange termijn berekening.*

3.3. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 21 oktober 2024 onder referentie 5000082358:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen:

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Handelsbeurs' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor projectontwikkeling, zone voor projectontwikkeling fase 1 en zone voor recreatie en detailhandel (Z7c).

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de bestemming:

Het RUP stelt dat *'In zone z7b en z7c is enkel detailhandel en recreatie toegelaten (volgens definitie detailhandel- en recreatie Flanders Expositie onder Deel II, 1.2) gecombineerd met kantoren, een klein aandeel kortverblijfwonen en als nevenbestemming eveneens reca en diensten. Voor zone 7c komt daar nog een beperkt pakket kantoorachtigen bij. Detailhandel en recreatie hebben een bovenlokale invloedssfeer. Detailhandel is complementair aan handelsapparaat van de binnenstad. Kantoren met loketfunctie zijn in alle zones verboden. Sevesobedrijven zijn verboden.*

Gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied zijn toegelaten in elke bebouwbare zone, op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.'

Toetsing:

- Recreatie is toegelaten in zone z7c, de bestemming bikepark is in overeenstemming met de voorschriften.
- Begeleid wonen kan onder 'gemeenschapsvoorzieningen' vallen indien het wonen betreft voor een kwetsbare doelgroep is, die begeleid wordt door een sociale organisatie die effectief ook het beheer op zich neemt. Vzw aPart neemt in dit project het beheer op van de tijdelijke units, en zorgt voor een intensieve begeleiding van de bewoners.
De geplande gemeenschapsvoorziening betreft slechts 2 units, en kan dus als kleinschalig worden beschouwd.

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot het inrichtingsplan:

De aanvraag bevindt zich binnen de "zone voor projectontwikkeling fase 1" (Z0'). Elke aanvraag binnen deze zone moet een inrichtingsstudie bevatten en moet voldoen aan bijkomende eisen.

Toetsing:

Aangezien de voorliggende aanvraag een tijdelijke vergunning betreft voor een beperkte periode van 5 jaar die niet relevant is voor de globale projectontwikkeling, is de opmaak van een inrichtingsstudie niet relevant en noodzakelijk.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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

- Artikel 3.4 – Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel: Bij nieuwbouw is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing:

§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater: Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbaar rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.

Toetsing: De aanvrager vraagt een afwijking, er is in de straat immers geen openbare riool aanwezig (dit deelgebied van The Loop dient nog verder ontwikkeld te worden in het kader van de invulling van de verschillende velden).

Het grijs en zwart water wordt naar een gezamenlijke IBA (2-4IE) afgevoerd. Deze put is ondergronds, de afvoer vanuit de units gebeurt gravitair. Deze put wordt na afloop van het project in zijn geheel verwijderd.

Het gezuiverde water uit de IBA loopt af naar de wadi op eigen terrein, achteraan de zone voor begeleid wonen.

De gevraagde afwijking is aanvaardbaar.

- Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. In afwijking van het eerste lid is de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA) i.p.v. een septische put verplicht, indien het gebouw ligt in een ‘individueel te optimaliseren buitengebied’ volgens het zoneringsplan of in een gebied dat niet opgenomen is in één van de op het zoneringsplan aangeduide zuiveringszones. De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bepalingen van dit artikel.

Toetsing: De aanvrager vraagt een afwijking, en voorziet een gemeenschappelijke IBA voor beide woonentiteiten, ook al ligt de site niet in een ‘individueel te optimaliseren buitengebied’ volgens het zoneringsplan, of in een gebied dat niet opgenomen is in één van de op het zoneringsplan aangeduide zuiveringszones.

Deze afwijking is aanvaardbaar.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

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 terrein is momenteel braakliggend.

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- Groendak - Infiltratievoorziening

Het project voorziet geen hemelwaterput.

Groendak

Het project voorziet geen groendak. Aangezien het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Infiltratievoorziening

De woonunits zijn voorzien van platte daken, elke unit heeft een dakoppervlakte van 24,5 m². Het hemelwater dat op de daken valt, watert rechtstreeks af via een standpijp naar een individuele wadi op het eigen terrein. Het afdak met een oppervlakte van 2 m² watert rechtstreeks af op eigen terrein.

Elke wadi heeft een infiltratie-inhoud van 0,83 m² en een infiltratieoppervlakte van 2 m². De diepte is maximaal 50 cm ten opzichte van het maaiveld.

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit gebouw moet

vertraagd gebeuren; dit gebeurt door het opvangen hemelwater dat op de unit terecht komt in de tuin te laten infiltreren.

Het hemelwater infiltreert integraal op eigen bodem. Niettegenstaande dit een vrijstelling van de verordening inhoudt zijn de voorziene wadi's gedimensioneerd volgens de vereisten.

Omgevingswerken (aanleg verhardingen)

De verharding (parking en fietsparcours) wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving (container voor fietsverhuur).

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

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. NATUURTOETS

6.1 Ligging en biologische waarderingskaart

Het project betreft volgende stedenbouwkundige handelingen:

- niet gelegen in biologisch waardevol gebied
- geen reliëfwijzingen + verharding > 1 ha
- geen aanpassingen grachten/waterlopen
- geen vellen van bomen.

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Zowel de beide tijdelijke woningen als het fietsparcours zorgen niet voor vernietiging van biologisch zeer waardevolle graslandvegetaties. Heel beperkt wordt wat jonge spontane opslag (berkjes) verwijderd.

Er worden nieuwe struiken aangeplant.

Al het aanwezige groen (opgehoogd terrein) zal op lange termijn toch verdwijnen, aangezien dit een bouwprojectveld is binnen The Loop.

6.2 Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

Bijkomende stikstof-uitstoot: Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx-uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

6.3 Lozing

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater, het afvalwater wordt op eigen terrein behandeld door een gemeenschappelijke IBA.

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het oprichten van twee woonunits voor begeleid wonen, en de aanleg van een bikepark met aanpalende parking.

Het projectvoorstel is in het licht van de overige ontwikkelingen op The Loop, relatief 'kleinschalig' te noemen, met een beperkt ruimtebeslag.

Bovendien sluit het project aan op het reeds tijdelijk vergunde sportcentrum bestaande uit 11 padel terreinen, containers voor douches, kleedkamers en een clubhouse.

De voorgestelde sportfaciliteiten passen binnen de vooropgestelde visie van The Loop om een gemengd stadsdeel te creëren waarbij niet enkel ruimte is voor grootschalige detailhandel, kantoren en expo gerelateerde activiteiten maar ook voor specifieke vormen van ontspanning.

2 tijdelijke units voor begeleid wonen

Programma

De woonunits zijn bestemd voor een specifieke doelgroep waarvan is geweten dat de slaagkansen in een reguliere huursituatie op dit moment quasi onbestaand is. De doelgroep veroorzaakt ook vaak overlast voor andere bewoners of burens.

Deze jongvolwassenen hebben nood aan een woonplek waar ze geen prikkels van buitenaf ervaren en waar ze alleen zichzelf tot overlast kunnen zijn; deze specifieke plek op The Loop leent zich daar toe.

Het woonaanbod gaat steeds samen met een laagdrempelige en intensieve begeleiding door vzw aPart, dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Inplanting

De woonunits zijn vrijstaand en worden zo ingeplant dat er voldoende afstand is tussen de units. Dit om er voor te zorgen dat de bewoners elkaar geen overlast bezorgen.

Gezien er in de naaste omgeving enkel parkings en velden met zonnepanelen zijn, is de kans van overlast naar derden toe zo goed als onbestaand.

Rondom de woonunits wordt een afsluiting voorzien bestaande uit houten palen en afrastering met een hoogte van 1,50 m, om de bewoners voldoende privacy te geven.

Woonkwaliteit

Elke unit beschikt over een eigen toilet, een douche en een kookegelegenheid.

Er is voldoende private buitenruimte en elke unit beschikt over een eigen fietsenberging.

De modulaire opstaphuizen zijn robuust en makkelijk te onderhouden.

Ze komen hiermee tegemoet aan de noden van de doelgroep (jongvolwassenen die overlast kunnen veroorzaken).

Bikepark

Het project voorziet in de aanleg van een fietsparcours met een oppervlakte van 7.595 m², waarbij er terreinophogingen worden voorzien om hellingen te creëren, hindernissen worden aangelegd in de vorm van balken en zandbakken, en een pad wordt aangelegd met een breedte van ca. 2,00 m.

Er wordt een zeecontainer geplaatst voor het fietsverhuur. De gebruikers van het bikepark kunnen gebruik maken van het sanitair van de aanpalende sportclub (Garrincha).

De ruimtelijke impact op de omgeving van het fietsparcours is klein.

De voorgestelde functie is een meerwaarde voor deze terreinen die reeds lang braak liggen, bijgevolg kan dit gunstig worden beoordeeld.

Tijdelijke vergunning voor 5 jaar

De vergunning wordt aangevraagd voor een periode van 5 jaar. Zowel uit de plannen als uit de motivatienota blijkt duidelijk dat het project een uitgesproken tijdelijk karakter draagt, zodat het terrein na verloop van de vergunningstermijn makkelijk in zijn oorspronkelijke staat kan worden hersteld.

Het tijdelijk karakter maakt ook dat het voorstel in principe géén hypotheek legt op de verdere ontwikkelingen op The Loop.

Na afloop van de vergunningstermijn van 5 jaar kan het voorstel opnieuw geëvalueerd worden in het licht van de dan valabele context.

Mobiliteit

Het bikepark wordt bereikt via de toegang naar Garrincha, met wie ze nauw samenwerken. De bestaande parking wordt uitgebreid met 20 plaatsen (waarvan 2 voor personen met een beperking). Aan de ingang van het bike-park komt een fietsenstalling voor 32 fietsen, en een container waarin men materiaal (zoals BMX fietsen) kan opslaan. Voor alle sanitair en horeca wordt doorverwezen naar Garrincha.

De 2 units voor begeleid wonen situeren zich aan de zuidzijde van het perceel, tegen de inrit naar parking B aan. Dit perceel is afgesloten – wagens van ondersteunende diensten of bezoekers kunnen oprijden op het terrein en bij de woonunit parkeren. Per unit is er ruimte voorzien voor 2 fietsen en 1 wagen. Er is ruimte voorzien op de oprit om hier even te staan terwijl de ketting geopend of gesloten wordt, zodat de toegangsweg naar de parking niet gehinderd wordt. Er is voldoende ruimte op eigen terrein opdat voertuigen hier kunnen draaien.

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_2024111449 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen en de aanleg

van een recreatieterrein voor fietsen aan Labland vzw (O.N.:0652926794) en de heer Steven Vromman gelegen te Louis Blériotlaan veld 12, 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:

TERMIJN

Verleent de vergunning voor bepaalde duur vanaf 14 januari 2025 tot en met 14 januari 2030.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Tijdelijkheid vergunning:

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar.

Na afloop van deze vergunningstermijn kan het voorstel opnieuw geëvalueerd worden in het licht van de dan valabele context.

Farys

De voorschriften van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 november 2024 met kenmerk AD-24-730 – 2^{de} advies).

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- voor de start van de werken dient het ontwerp van de IBA wordt voorgelegd aan Farys of deze voldoende gedimensioneerd is aan het aantal toekomstige IE
- de wadi's voor de opvang van regenwater dienen te voldoen aan T100, gezien geen noodoverloop naar openbaar stelsel. Hiertoe zal een berekening worden overgemaakt aan Farys voor de start van de werken. De afmetingen van de wadi zullen duidelijk op de plannen moeten vermeld worden en verduidelijkt worden in de over te maken nota en lange termijn berekening.

Gebruik bikepark

Het bikepark moet zo worden uitgevoerd dat gebruik ook mogelijk is in de wintermaanden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen een niet te rioleren gebied of rode zone (d.w.z. er is geen openbare riolering aanwezig, die aangesloten is op een waterzuiveringsstation).

De bouwheer moet zijn woning verplicht uitrusten met een IBA of KWZI (kleinschalige waterzuivering) waarin een septische put voorzien wordt. De installatie, beheer en onderhoud hiervan kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

Indien bij een actualisatie van het zoneringsplan de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

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

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermten, 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 Stads kantoor 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

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat op 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 dossiertaxi;
- 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_11514 - OMV_2024111449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 tijdelijke units voor begeleid wonen en de aanleg van een recreatieterrein voor fietsen - zonder openbaar onderzoek - Louis Blériotlaan, 9051 Gent - Tijdelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024111449

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_ woonunits begeleid wonen_P_N_1_rioleringsplan.pdf	pFCjjoHJJ7Q9ExM8UfNWg==
BA_begeleid wonen unit 1_S_B_1_doorsnede.pdf	XMa2gH11M15Fs3SGwUIOQQ==
BA_begeleid wonen unit 1_P_N_2_dakplan.pdf	4n5fjPkLRQ+3LiXByEVQEQ==
BA_begeleid wonen unit 1_P_N_1_plan gelijkvloers.pdf	QNK0E9eEE49+HotRDQhlnA==
BA_begeleid wonen unit 1_G_N_1_zijgevel rechts.pdf	hP1/RKjYYEKAArW1/nXT+A==
BA_begeleid wonen unit 1_G_N_1_zijgevel links.pdf	+ZjbwZRGK32RjHdX5CMpA==
BA_begeleid wonen unit 1_G_N_1_voorgevel.pdf	9wWNXZsSiXWWWEl2KiqU9w==
BA_begeleid wonen unit 1_G_N_1_achtergevel.pdf	LAovVhFIKLIVh/dYxrpmjw==
BA_0_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	O+l+IFdsECFI8EbINRxP0g==
BA_0_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	ddEZzyrh7mlaeYoQknV77Q==
BA_0_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	PfRtkxo3YLQ+0T8wNT40yQ==
BA_0_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	lr/06hHbePX6HYlcvH2GQ==
BA_0_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	qDiziuHzFeuMTu+cpOb6lQ==
BA_0_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	hSvU4HgTV4op2wdaa0KcEA==

BA_0_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	DPUYcgEGDDPTed7WiBJkgQ==
BA_0_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	DPUYcgEGDDPTed7WiBJkgQ==
BA_0_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	DPUYcgEGDDPTed7WiBJkgQ==
BA_0_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	ZcWWqMIFksj44tpuV/Nrkw==
BA_0_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	ZcWWqMIFksj44tpuV/Nrkw==
BA_0_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	ZcWWqMIFksj44tpuV/Nrkw==
BA_0_L_BN_1_legende.pdf	Vjq0CVa5XMh1h4jeAB/BJg==
BA_0_L_BN_1_legende.pdf	8Mn9JelqZuiirFcjZFwLRg==
BA_0_L_BN_1_legende.pdf	8Mn9JelqZuiirFcjZFwLRg==
BA_0_L_BN_1_legende.pdf	8Mn9JelqZuiirFcjZFwLRg==
BA_0_I_N_1_inplantingsplan.pdf	PwnH99UWcLITXtOMdy4ZZQ==
BA_0_I_N_1_inplantingsplan.pdf	E+g6LhYj4HEOUeGJf3TLFg==
BA_0_I_N_1_inplantingsplan.pdf	i04S+vs5aPgLyXlqz6mbwg==
BA_0_I_B_1_inplantingsplan.pdf	Z2Jlr1CmmTU5I2qtVsLdeg==
BA_0_I_B_1_inplantingsplan.pdf	ao5GyxulvrdrFDy8fbbSpw==
BA_0_I_B_1_inplantingsplan.pdf	gacbaZ2fuzhQU85cp4nwaw==