



2025_CBS_00102 OMV_2024124557 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Handekenskruidstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

De heer Eddy Schellynck met als contactadres Hans Memlingstraat 10, 9040 Gent en De heer Robin Alliet met als contactadres Wachtebekesteeweg 40, 9180 Moerbeke heeft een aanvraag (OMV_2024124557) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen
- Adres: Handekenskruidstraat zn, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 508D en 508Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat *“het verkavelen van lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen”* van een 3 percelen langs de Pijkestraat en de Handekenskruidstraat in Sint-Amandsberg. De straten maken deel uit van een woonbuurt met halfopen en vrijstaande eengezinswoningen. Op een naastgelegen perceel staat een hoeve die opgenomen is op de inventaris bouwkundig erfgoed. De 3 te verkavelen percelen zijn onbebouwd.

Met de aanvraag worden de 3 percelen verkaveld tot 4 loten voor halfopen woningen. Lot 1 ligt op de hoek van de Pijkestraat en de Handekenskruidstraat en is het grootste perceel (620 m²). Lot 2, lot 3 en lot 4 zijn tussen de 371 m² en de 396 m² groot. De zijtuinen zijn minstens 3 m breed. De bouwzones zijn 15 m diep, 7 m breed en liggen op 7 m van de Handekenskruidstraat en 12 m van de Pijkestraat. Op de verdieping kan tot 12 m gebouwd worden. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

- * Op 25/04/1983 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1983 SA 131/01)
- * Op 08/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1991 SA 131/04)
- * Op 10/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1979 SA 131/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 5 december 2024 onder ref. VK-24-1148:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.

De 4 loten (bestemd voor halfopen eengezinswoningen) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Handekenskruidstraat. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 oktober 2024 onder ref. 5000083298:

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te 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. Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres. De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Opmerkingen betreffende de bestaande wegeenis: 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.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. JMS 628616:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. 25167720:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ACHTENDRIES 2, goedgekeurd op 27 februari 1991, en is bestemd als een zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften uit dit BPA:

- De zijtuin moet minstens 4 m breed zijn. De zijtuin in de verkaveling is 3 m breed.
- De perceelsbreedte moet minstens 11 m zijn. De percelen in de verkaveling zijn minstens 10 m breed.

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 kunnen 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 vormt een aanvulling 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 wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1979 SA 131/00 van 10 november 1980 met wijzigingen 1983 SA 131/01 van 25 april 1983 en wijziging 1991 SA 131/04 van 8 oktober 1991). De aanvraag heeft betrekking op lot 14, lot 15 en lot 16.

De aanvraag is een bijstelling van deze verkaveling en is dan ook niet in overeenstemming met de voorschriften van deze verkaveling.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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

De verkaveling is gelegen in het stroomgebied van een waterloop die beheerd wordt door Stad Gent en Polder Moervaart en Zuidlede.

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).
- Het project ligt deels in (pluviaal) overstromingsgevoelig gebied (kleine overstromingskans/ kleine overstromingskans onder klimaatverandering).
- 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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden. Hierdoor wordt het voorschrift over de aanleg van verhardingen in het “niet bebouwd gedeelte” aangepast op volgende manier: de verhardingsgraad is maximaal 1/3^{de} (i.e. verharding, tuinberging, bikeport én carport) van de voor-, zij- en achtertuin. Dit geeft een aandeel verharding en bebouwing die in verhouding staat tot de grootte van de tuinzones.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.
- Er worden geen nieuwe wegen voorzien. De gewestelijke verordening inzake hemelwater voor verkavelingsaanvragen is niet van toepassing. Er dienen geen bijkomende maatregelen getroffen worden.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanstiplijst groendaken van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater

dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

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 mits toepassing van de voorwaarden de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bezwaar tegen de mogelijkheid om meer dan 2 bouwlagen te voorzien omwille van:

- De afwijking op de huidige woningen in de verkaveling;
- Afbreuk aan de conformiteit van de verkaveling;
- Onrechtvaardig tegenover de bestaande huizen in de verkaveling die wel beperkt worden in hoogte.

Bezwaar tegen de nevenbestemming horeca of handel in de woning. Er is vandaag overlast in de aanpalende Pijkestraat door het sluipverkeer richting de R4. Commerciële activiteiten zorgen voor extra verkeer en onveiligheid.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Bouwhoogte

De verkavelingsvoorschriften laten de bouw van een woning met 2 bouwlagen en een hellend dak (tussen de 30° en de 60°) toe. De totale maximale hoogte van de woning kan 11,50 m zijn (dit is inclusief hellend dak). Langs de Pijkestraat en de Ochrideestraat staan verschillende woningen met een gelijkaardige hoogte. Langs de Handekenskruidstraat staan hoofdzakelijk woningen met 1 bouwlaag en een hellend dak. De omgeving is dus vrij divers met verschillende hoogtes.

Het perceel ligt in de verkaveling 1991 SA 131/04. Volgens de voorschriften is 1 bouwlaag met een hellend dak toegelaten. Met het toelaten van 2 bouwlagen en een hellend dak wordt deze hoogte beperkt opgetrokken.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om onder meer de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Sint-Amandsberg, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. Dit zal een proces van lange adem zijn.

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag.

Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een dakvorm. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op de volgende elementen:

- In de directe omgeving komen reeds woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak voor;
- De bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximaal 12 m;
- De onbebouwde tuinzones zijn ruim en zorgen voor voldoende afstand tot de aanpalenden.

De combinatie van de bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen heeft tot gevolg dat de ruimtelijke impact van het project aanvaardbaar is en geen bovenmaatse hinder veroorzaakt voor de aanpalenden op vlak van privacy en schaduwwerking.

Er is geen sprake van enige onrechtvaardigheid op dit vlak. Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Deze afwijkmogelijkheid geeft ook aan woningen binnen de verkaveling en buiten het projectgebied de mogelijkheid om, indien ruimtelijk inpasbaar, hoger te bouwen. Tenslotte laat het geldende bijzonder plan van aanleg (BPA) ACHTENDRIES 2 ook 2 bouwlagen met een hellend dak toe.

Nevenbestemming; handel en horeca

Het klopt dat de verkavelingsvoorschriften een aantal nevenfuncties in de woningen toelaten. De nevenfuncties moeten voldoen aan verschillende voorwaarden zoals:

- De woonfunctie moet de hoofdfunctie blijven. Dit betekent dat de woning het meest aantal m² in het gebouw moet innemen.
- De nevenfunctie mag maximaal 60 m² groot zijn.
- Wonen op het gelijkvloers is verplicht. De nevenfunctie kan dus nooit het volledige gelijkvloers innemen.

Bovenstaande voorwaarden, en zeker de maximale oppervlakte van 60 m², geven voldoende garanties om ervoor te zorgen dat het gaat om beperkte nevenfuncties die geen hinder naar de omliggende woningen veroorzaken. Er zal door deze kleine nevenfunctie geen bijkomende impact op de mobiliteit in de omgeving ontstaan. Naar parkeereisen voor auto's en fietsen valt de functie bovendien onder de drempelwaarde volgens de parkeerrichtlijnen van stad Gent (kleiner dan 500m²).

Tenslotte laat ook de huidige verkavelingen nevenfuncties (handel en/of diensten) toe in de woningen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen naar 4 loten voor halfopen woningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan hoofzakelijk halfopen woningen 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 van circa 105 m², is voldoende compact. De verkavelingsvoorschriften laten twee bouwlagen en een hellend dak toe met op de verdieping een maximale bouwdiepte van 12 m. Hiermee wordt qua hoogte en diepte aangesloten op het gabarit in de omgeving (richting de Pijkestraat). De woningen hebben voldoende vrije tuinzones waardoor afstand tot de omliggende bebouwing wordt gecreëerd.

De bouwlijn, die een voortuinstrook van circa 7 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten. De verharding in de voortuinstrook wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke: 1 pad en een oprit indien een autoplaats aanwezig is.

Verhardingen dienen beperkt te worden. Hierdoor wordt het voorschrift over de aanleg van verhardingen in het "niet bebouwd gedeelte" aangepast op volgende manier: de verhardingsgraad is maximaal 1/3^{de} (i.e. verharding, tuinberging, bikeport én carport) van de voor-, zij- en achtertuin. Dit geeft een aandeel verharding en bebouwing die in verhouding staat tot de grootte van de tuinzones.

Autostaanplaatsen, zoals verharding in functie van parkeren, een carport en een garage, zijn niet toegelaten in de achtertuinstrook. Parkeren in de achtertuinstrook zorgt namelijk steeds voor een lange oprit en de aanleg van verharding. De verkaveling laat een inpandige garage of een carport in de zijtuinstrook toe waardoor een autoparkeerplaats in de achtertuin niet noodzakelijk is.

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 verhardingen 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_2024124557 - Handekenskruidstraat Gent_stedenbouwkundige voorschriften bijzondere voorwaarden.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024124557 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 lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen aan de heer Eddy Schellynck en de heer Robin Alliet gelegen te Handekenskruidstraat zn, 9041 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 verhardingsgraad is maximaal 1/3^{de} van de voor-, zij- en achtertuin (... inclusief carport).
- Een autostaanplaats (verharding in functie van parkeren, carport, garage) in de achtertuinstrook is niet toegelaten.

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 oktober 2024, met kenmerk 5000083298) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 november 2024, met kenmerk JMS 628616) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 –Aanleg 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 gegeorefereerd 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

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_ 2024124557**) 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 (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) 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, vervalt 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.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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.

Aanstijlijst groendaken

De aanstijlijst groendaken van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Grondwaterbemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Geluidsisolatie

Er dient bijgevolg voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving).

Verharding

De verhardingen dienen functioneel te zijn en bijgevolg voldoende gebruikt te worden door betreding en/of berijding. Bij minder dan 60 passages per dag is het risico op kruidgroei groot en kan de noodzaak van de verharding in twijfel getrokken worden. Indien er sporadisch verkeer nodig is, zijn grasdallen of grindgazon betere alternatieven. Dit bevordert ook de infiltratie van hemelwater.

Bij verhardingen met kleinschalige elementen hebben de voegbreedte en het voegvullingsmateriaal een grote impact op de kruidgroei en de intensiteit van het onderhoud nadien. Bij een infiltratiegevoelige ondergrond dient de voorkeur uit te gaan naar poreuze stenen om de voegen tot een minimum te beperken (het hemelwater infiltreert via de stenen zelf). Indien infiltratie geen optie is, kan kruidgroei vermeden worden door te kiezen voor een monolietverharding of voegmortel. De aanwezigheid van een kantsteen of kantopsluiting is steeds noodzakelijk aan de randen van een verharding met kleinschalig materiaal om de stenen goed op te sluiten. Het gebruik van veel verschillende materialen voor de verharding dient vermeden te worden, en de aansluiting dient perfect te zijn om grote voegen te vermijden.

In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.

Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsenstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.

Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.

Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW (www.crow.nl, publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brcc.be/>).

Duurzaamheid en energie

- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperk het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.

- Let op de oriëntatie van de gebouwen: dit heeft een enorme impact op oververhitting (denk aan zonnewering), maar geeft ook kansen m.b.t. maximale zonlichttoetreding.
- Hoe rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Water moet maximaal hergebruikt worden om de vraag naar drinkwater of grondwater te beperken. De mogelijkheden voor het gebruik van grijswater op het perceel of in de omgeving dient onderzocht te worden.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00102 - OMV_2024124557 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van lot 15 en lot 16 in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Handekenskruidstraat, 9041 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING
VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het betreft een verkaveling bestaande uit 4 loten voor het oprichten van ééngezinswoningen, waarbij de functie van zorgwonen toegelaten is. De gehele woonontwikkeling loopt verder in het karakter van de omgeving.</p> <p>Het gaat om een terrein met geen uitgesproken hoogteverschillen. Het bestaand reliëf blijft zo goed als bewaard.</p>	<p>De volledige verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor ééngezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Halfopen bebouwingen: Loten 1 tot 4 15A, 15B, 16A en 16B <p>Samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten</p> <p>Als reliëfwijzigingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Correcties om het terrein met het voorliggende openbaar domein gelijk te krijgen.- Reliëfwijzigingen in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m².</p> <p>3° wonen op gelijkvloers verplicht</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen in halfopen bebouwing met een harmonie in bebouwingstypologie.</p>	<p>Enkel ééngezinswoningen onder de vorm van halfopen bebouwing zijn toegelaten. Bij deze typologiën is de functie van zorgwonen toegelaten.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst.- Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken.- Gevelbreedte: breedte van de voorgevel- Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.	<p>BOUWLIJN</p> <ul style="list-style-type: none">- zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>BOUWVRIJE ZIJDELINGSE STROOK</p> <ul style="list-style-type: none">- zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>MINIMALE GEVELBREEDTE</p> <ul style="list-style-type: none">- zoals aangeduid op het verkavelingsplan : voor half-open- en gesloten bebouwing: standaard min. 7m, uiterste min. 5,5m. <p>BOUWDIEPTE</p> <ul style="list-style-type: none">- bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 m- bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Bij het bepalen van de bouwhoogte werd rekening gehouden met de omliggende percelen.	<p>BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximaal 2 bouwlagen + mogelijkheid van één bijkomende woonlaag onder het hellend dak- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,5m (gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers)- Nokhoogte: maximaal 11,5m (gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers) <p>De woningen moeten binnen dit gabarit worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de hellingsgraad van de daken. Voor halfopen bebouwingen moet het gabarit uniform zijn</p>

2.1.D. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- De dakvorm is vastgesteld met inachtneming van de kenmerken van de omliggende percelen. <p>Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw</p>	<p>Dakvorm: vrij te kiezen</p> <ul style="list-style-type: none">- Bij hellende daken: dakhelling hoofdgebouw bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°- De dakvorm bij halfopen bebouwingen is uniform zodanig dit één architecturaal geheel vormt. <p>Dakvlakramen zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- De gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan respectievelijk de helft van de breedte van de betrokken gevel voor dakvlakramen.- Geen enkele individuele lichtopening mag breder zijn dan 1,5 meter. <p>BALKONS, DAKKAPEL EN DAKUITBOUW</p> <p>De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum</p>

	<p>0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad.</p> <p>De inrichting van een dakkapel is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op minstens 1 meter teruggetrokken van de voorgevellijn - de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard - op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels - maximaal 50% van de totale gevelbreedte <p>De inrichting van een dakuitbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sluit aan op de voorgevellijn - de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard - op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels maximaal 50% van de totale gevelbreedte
--	---

2.1.E. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in de verkaveling veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen gerealiseerd worden.</p> <p>Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook benadrukt worden door het gebruik van materialen.</p>	<p>Bij halfopen bebouwingen dient de verschijningsvorm uniform te zijn.</p> <p>Gevelmaterialen: Zichtbare gevels en metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen zorgvuldig worden ontworpen en uitgevoerd. Duurzame, eigentijdse materialen die in harmonie zijn met de omgeving zijn toegestaan.</p> <p>Daken: Vrije materiaalkeuze doch niet storend</p> <p>Aanbouwen: Indien niet de volledige oppervlakte van de bouwzone voor hoofdgebouwen wordt benut, mogen er aanbouwen worden voorzien binnen de daarvoor bestemde bouwzone voor "hoofdgebouwen". Deze aanbouwen moeten gemaakt zijn van duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.</p>

2.1.F. Autostaanplaatsen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Autostaanplaatsen 	<ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - minimum één autostaanplaats per woongegelegenheid (deze kunnen ook gegroepeerd opgericht worden) - voor de autostaanplaatsen gekoppeld op de perceelsgrens, gelden volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> 1. inplanting en oppervlakte volgens aanduiding op het plan 2. maximum diepte: 7 m hoogte: 3,5 m 3. dakvorm: plat dak of zadeldak en per bouwblok gelijk,

	<p>een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar is verplicht toe te voegen bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>4. Materialen: dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien gekozen wordt voor een inbandige autostaanplaats moet minstens een voorgevelbreedte van 7 m aanwezig zijn. <p style="color: red;">Een autostaanplaats (verharding in functie van parkeren, carport, garage) in de achtertuinstrook is niet toegelaten.</p>
--	---

2.1.G. AFZONDERLIJKE GARAGES / CARPORT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Afzonderlijke garages / carport	<ul style="list-style-type: none"> - inplanting van de carport kan in de bouwvrije zijdelingse strook. - deksteenhoogte max. 3m - Voorzijde carport minimaal 2m voorbij de voorgevel en komt niet voorbij achtergevel - De carport dient in de vorm van een volledig open constructie ontworpen te worden met een maximale oppervlakte van 18m²

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.3. verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een maximale oppervlakte aan verharding vastgesteld om ervoor te zorgen dat alle woonkavels hoogwaardige, groene tuinzones hebben. Voor de kleinste percelen in de verkaveling betekent dit dat eigenaars moeten kiezen tussen verharding, een bijgebouw of een fietsenstalling.</p> <p>Het groene karakter van de verkaveling dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Alle onbebouwde delen van de private percelen worden ingericht als tuin. Verhardingen buiten de bebouwingszone (bijvoorbeeld in de voor- en achtertuin) moeten daarom tot een minimum worden beperkt en zorgen voor goede waterinfiltratie. We moedigen het gebruik van waterdoorlatende verharding maximaal aan.</p> <p>Met de voortuinzone wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel/voorbouwlijn en de rooilijn.</p>	<p>Verhardingsgraad niet bebouwd gedeelte is maximaal 1/3^{de} (i.e. verharding / tuinberging / bikeport / ... excl. carport) van de voor-, zij- en achtertuinstrook</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in het niet-bebouwde gedeelte voor zover de toegelaten maximale verhardingsgraad niet wordt overschreden. Met andere woorden de extra oppervlakte aan constructies (i.e. verharding / tuinberging / bikeport / ... / excl. carport) dient steeds bekeken te worden in relatie tot de maximaal gerealiseerde verharding in het niet-bebouwde deel.</p> <p>Inrichting niet-bebouwde deel</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal ingericht als tuinzone met grasperken en hoog- en laagstammige beplantingen - verhardingen beperkt tot het strikt noodzakelijke - ten behoeve van toegang tot de bebouwing in de zone, tuinpaden, terrassen, noodzakelijke opritten en andere constructies die geen gebouw zijn - alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn ofwel moet het hemelwater naast de verharding op eigen terrein kunnen infiltreren. Het water mag niet opgevangen en afgevoerd worden. - In deze zone is het permanent plaatsen/stapelen van goederen, wrakken, containers, ... niet toegelaten. <p style="color: red;">Een autostaanplaats (verharding in functie van parkeren, carport, garage) in de achtertuinstrook is niet toegelaten.</p> <p>Inrichting voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen enkele bebouwing is toegestaan in de voortuinzone. Voor esthetische redenen moet de voortuinzone maximaal groen worden ingericht. - Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke

	<p>voor toegang tot de woning, namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Paden grenzend aan de bebouwing en toegangspaden van maximaal 1,5 meter breed. 2. Verhardingen voor private parkeerplaatsen maximaal 3m breed <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen dienen zo veel mogelijk in waterdoorlatend materiaal aangelegd te worden ofwel moet het hemelwater naast de verharding op eigen terrein kunnen infiltreren. Het water mag niet worden opgevangen en afgevoerd.
--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ieder perceel dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen (uitgezonderd voortuinzone) om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bij gekoppelde bebouwing mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen. - Afsluitingen bestaan uit levendige hagen of uit een draadafsluiting (max. 2,00 m hoogte). - De straatafsluiting mag max. 1,00 m hoogte bedragen

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024124557

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)
BV_T_N_lengteprofiel A-A'_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	km/XD506AYAE51kDag2FPQ==
BV_T_N_dwarsprofiel B-B'_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	yW55Cy3TG3ZKKpoOxC/TAw==
BV_L_Legende_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	zH2A7RQH0bX3P+5nAUtfhA==
BV_I_N_3_kadasterplan_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	vyicJC+cgRa/LE7d2ut00g==
BV_DVP 2_N_plan nieuwe toestand_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	+9CrsKpMgWcvRRRSZhHGPQ==
BV_DVP 1_B_plan bestaande toestand_Handekenskruidstraat Oostakker.pdf	4Zgu0vYdqsOjeNYZ4rle2g==