

COORDINATEN
Lambert 22

	- X -	- Y -
1	10-40-45,932	188697,438
2	10-40-76,314	188675,286
3	10-40-70,549	188667,115
4	10-40-96,302	188647,474
5	10-40-79,606	188621,074
6	10-40-13,772	188667,988
A	10-40-31,257	188684,004
B	10-40-96,901	188689,171
C	10-40-72,177	188699,423
D	10-40-72,658	188665,481
E	10-40-78,712	188661,339
F	10-40-84,426	188657,295
G	10-40-90,141	188653,254
H	10-40-71,431	188626,834
I	10-40-65,709	188630,866
J	10-40-59,987	188634,897
K	10-40-51,857	188640,720
L	10-40-65,057	188659,361
M	10-40-68,914	188664,907
N	10-40-66,607	188668,471
P	10-40-66,160	188667,839
R	10-40-66,988	188667,250
S	10-40-62,933	188661,128

PROVINCE OOST-VLAANDEREN GEMEENTE GENT (ZWIJNVAARDE)	SCHAAL : 1:400 DATUM : 26 mei 2022
AANVRAAG VERKAVELING VERKAVELINGSPLAN	
SITUERING GENT - JAN SCHWOLLETRAIKT GENT - 3de afdeling - veld 8 - 21a2 / 1712	OPDRACHTGEVER ELBA PARTNERS WVV-LANDHETER, VLAANDEREN In een en geweten trouw en echt verband, VANDESSCHE Buit Landmeester - Expert Tg. 0478 33 82 71 Email: info@vandessche.be Rechtszaak: LAK 84/2018 Bekend door de Raad van Beroep van Gent
DOSSIER : 20/0513.030	

PROVINCIE
GEMEENTE

OOST-VLAANDEREN
GENT (ZWIJNAARDE)

AANVRAAG VERKAVELINGSWIJZIGING NIEUWE TOESTAND

SCHAAL :

DATUM : 22.02.2023

STUURING

GENT - JAN SONNEVILLESTRAAT
GENT - 24e afdeling - sectie B - 17152 / 17112

OPDRACHTGEVER

 : Zwijnaarde


ELBA PARTNERS
Landmeter-Experts

VANDRIESSCHE Bart
Landsmeter - Expert
Kinkdare 50
9340 Oordegem

Tel. 0476 50 95 74
Email: info@elbapartners.be


























Federale lijst: LAN 06/1288
Bevestigd door de Rechebank van
Eerste Aanleg te Gent.

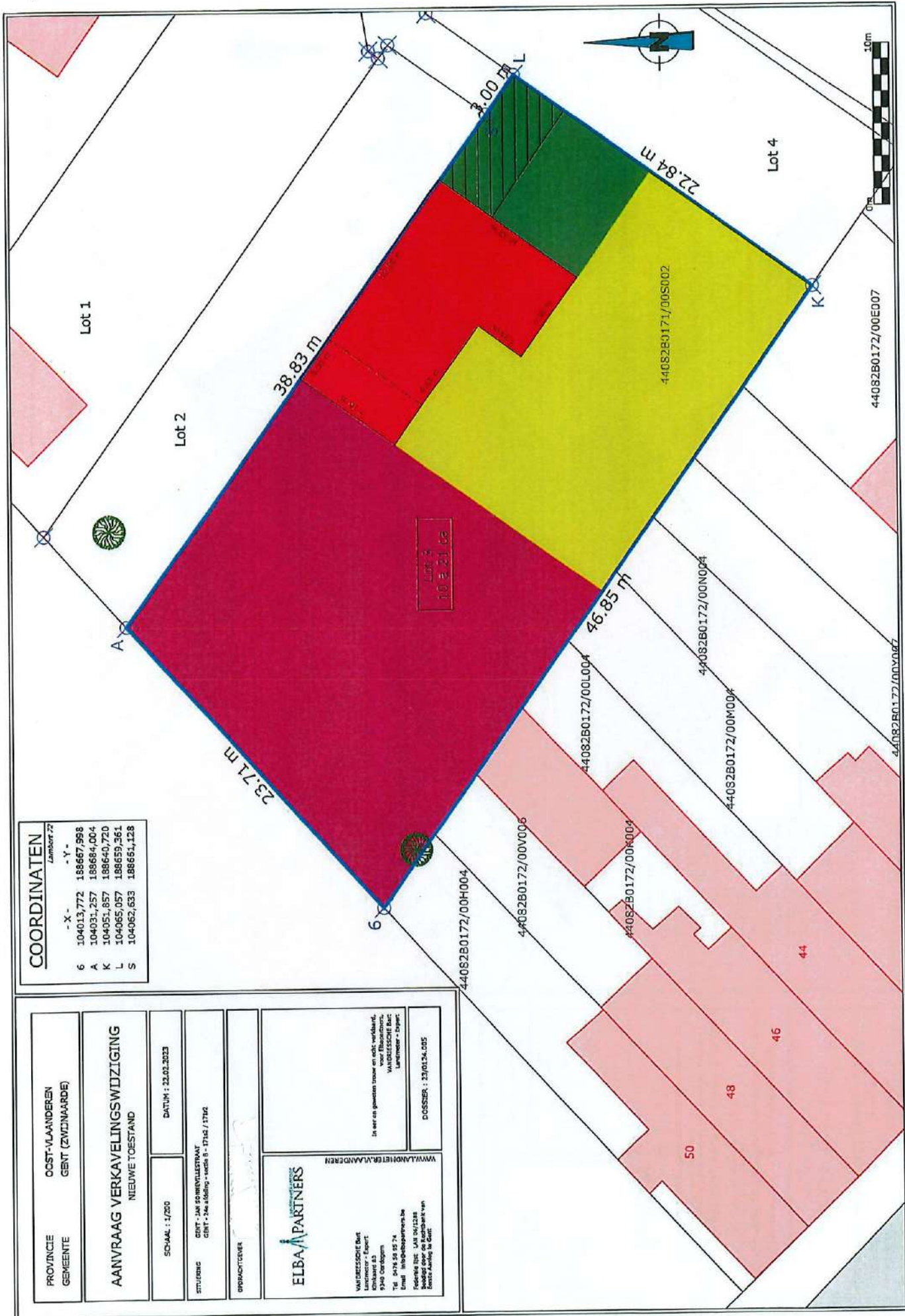
WWW.LANDMETER.VLAANDEREN

In eer en geweten trouw en echt verklaard,
voor Elbapartners,
VANDRIESSCHE Bart
Landsmeter - Expert

DOSSIER : 23/0124.005

LEGENDE

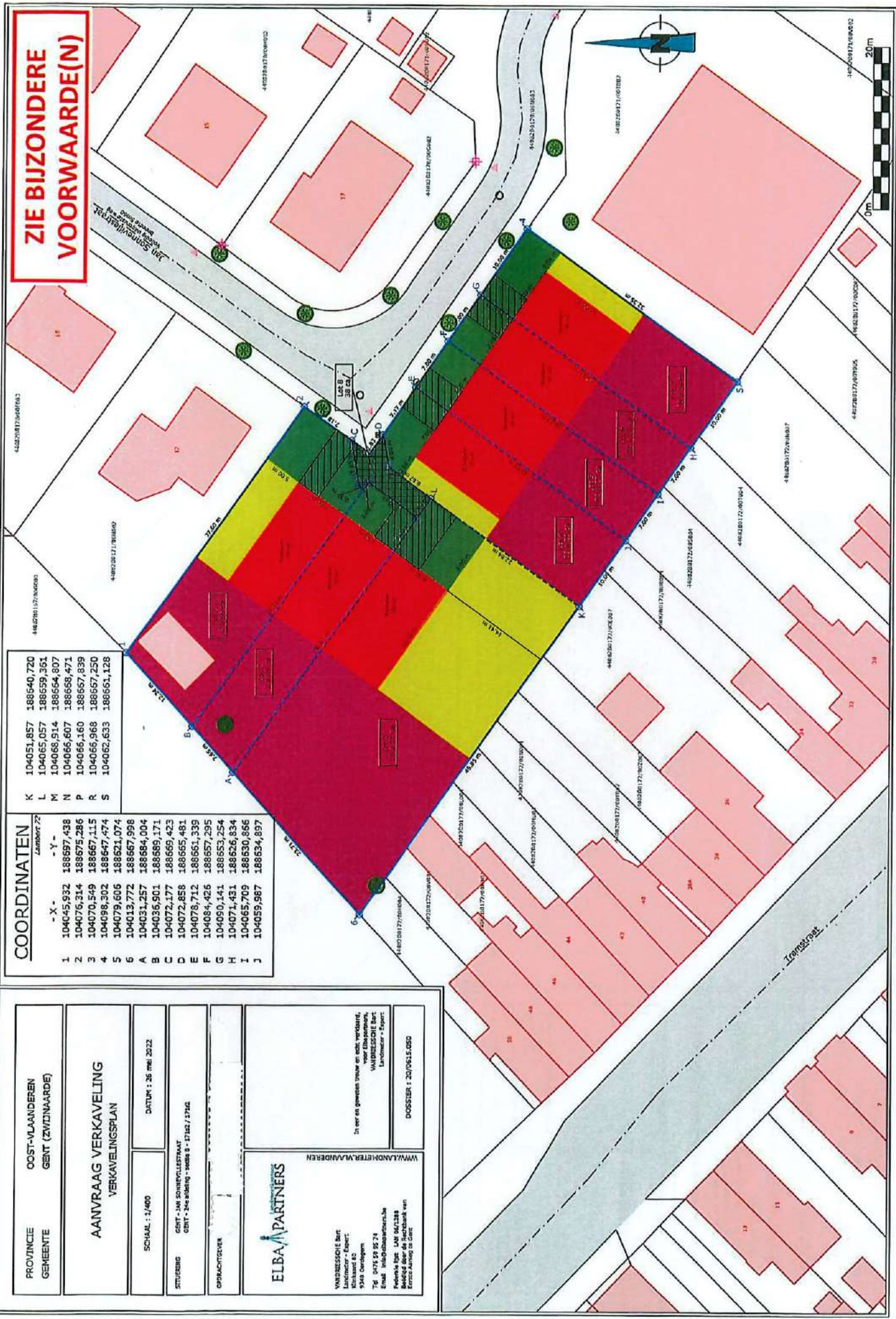
	gebouw
	huisnummer
	kadastraal perceelnummer
	kadastrale perceelsgrenzen
	grenslijn
	nieuwe grenslijn
	hoogtelijn
	hoogte volgens TAW
	hoekpunt grenslijn
	bestaande grenspaal
	opsteipunt landmeter
	opnamepunt foto
	afsluiting
	hoogstammige boom
	afbakening struiken en laagstammige bomen
	aslijn straat
	openbare verlichting
	deksel openbare riolering
	deksel
	bouwzone
	overgang van meerdere bouwlagen naar één bouwlaag
	voortuin
	zijtuin
	achtertuint
	zone oprijt



COORDINATEN	
Lambert 22	
- X -	- Y -
6	104013,772 188667,998
A	104031,257 188664,004
K	104051,857 188640,720
L	104065,057 188659,361
S	104062,633 188664,128

PROVINCE OOST-VLAANDEREN	GEMEENTE GENT (ZWIJNARDE)
AANVRAAG VERKAVELINGSWIJZIGING NIEUWE TOESTAND	
SCHAAK : 1/200	DATUM : 23.02.2023
STUDBUIG GENT - JAF SOUWEREINLETTING GENT - Jaf Souverein - sectie 0 - 07102 / 17102	
OPDRACHTGEVER 	
ELBA PARTNERS VRIJESCHAP VAN VRIJESCHAPERS VAN DREZSCHE BUIE Landmeter - Expert 9140 Cordehem Tel. 091 51 55 74 Email : info@elbapartners.be Kofopdracht : JAF 06/12/20 Inhoud : plan de l'opération n° 1 Secteur Aankoop de Gent	
In het en geweten trouw en echt verband, voor ElbaPartners, VAN DREZSCHE BUIE Landmeter - Expert DOSSIER : 23/0124.005	

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**



COORDINATEN		
Landsort 22		
- X -	- Y -	
1	104045,932	188697,438
2	104076,314	188675,286
3	104070,549	188667,115
4	104098,302	188647,474
5	104079,606	188621,074
6	104013,772	188667,998
A	104031,257	188684,004
B	104036,901	188689,171
C	104072,177	188669,423
D	104072,858	188665,481
E	104078,712	188661,339
F	104084,426	188657,295
G	104090,141	188653,254
H	104071,431	188626,834
I	104066,709	188630,866
J	104059,987	188634,897
K	104051,857	188640,720
L	104065,057	188659,361
M	104068,514	188664,807
N	104066,607	188669,471
P	104066,160	188657,839
R	104066,968	188657,250
S	104062,633	188661,128

PROVINCIE GEMEENTE	OOST-VLAANDEREN GENT (ZVINDWAARDE)
AANVRAAG VERKAVELING VERKAVELINGSPLAN	
SCHAAL : 1/400	DATEM : 26 mei 2022
STUURING	GENT - JAN SONNENSTRAAT GENT - Zve Kolding - wijk B - D132 / 3742
OPDRACHTGEVER	
WWW.VLAANDEREN.VLAANDEREN In een of meerdere tranches en/of verdere voor ELBA PARTNERS VRIJWILLIGE BURT Lokaalnummer - Export	
VOORDELSCHIE BURT Lokaalnummer - Export: 9348 Oostvlieg 78 0475 29 24 Feitelijke eig. LAK 04/1388 Bevestigd door de rechtbank van Oost-Vlaanderen te Bort	
DOSSIER : 20/0615.050	

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE GENT (ZWIJNAARDE)

AANVRAAG VERKAVELING

SCHAAL : DATUM : 26 mei 2022

SITUERING GENT - JAN SONNEVILLESTRAAT
GENT - 24e afdeling - sectie B - 17162 / 17162

OPDRACHTGEVER



VANDRIESSCHE Bart
Landmeter - Expert
Klinikaard 80
9340 Oordegem
Tel. 0476 50 95 74
Email info@elbapartners.be

Federale lijst LAN 06/1288
Bevestigd door de Rechtsbank van
Eerste Aanleg te Gent

WWW.LANDMETER.VLAANDEREN

In eer en geweten trouw en echt verklaard,
voor Elbapartners,
VANDRIESSCHE Bart
Landmeter - Expert

DOSSIER : 20/0615.050

LEGENDE

	gebouw
	gebouwen te slopen
	huisnummer
	kadastraal perceelnummer
	visuele perceelsgrenzen
	grenslijn
	nieuwe grenslijn
	hoogtelijn
	hoogte volgens TAW
	hoekpunt grenslijn
	bestaande grenspaal
	opstelpunt landmeter
	opnamepunt foto
	afsluiting
	hoogstammige boom
	afbakening struiken en laagstammige bomen
	aslijn straat
	openbare verlichting
	deksel openbare riolering
	deksel
	bouwzone
	voortuin
	zijtuin
	achtertuint
	oprit in voortuin - privaatief
	oprit in voortuin - gemeenschappelijk

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

COORDINATEN

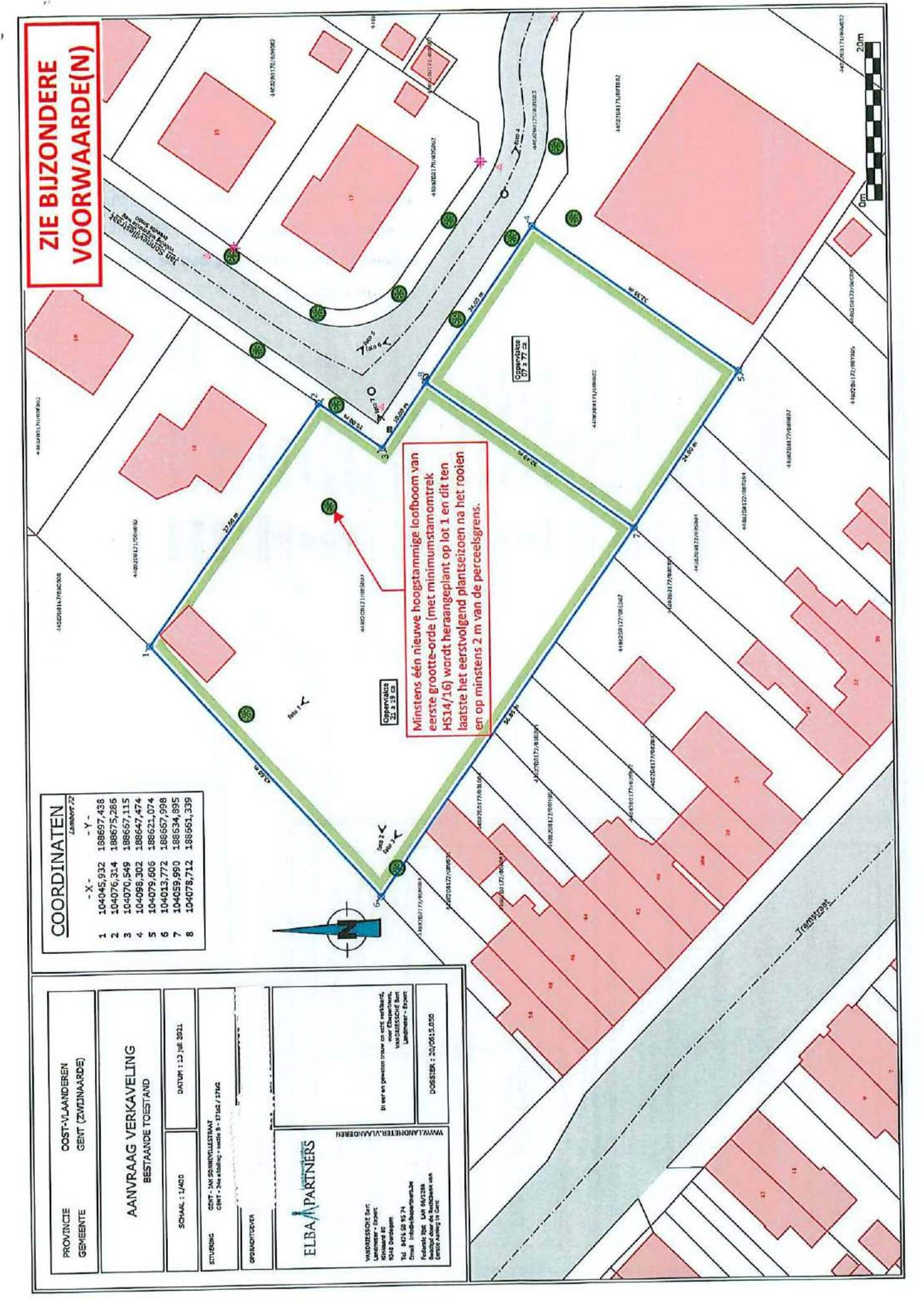
	- X -	- Y -
1	104045,932	188657,438
2	104076,314	188675,286
3	104070,549	188657,115
4	104098,302	188647,474
5	104079,605	188621,074
6	104013,772	188657,998
7	104039,590	188534,895
8	104078,712	188551,339

Minstens één nieuwe hoogstammige loofboom van eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) wordt heraan geplant op lot 1 en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Oppervlakte
25,339 ca

Oppervlakte
17,373 ca

PROVINIE OOST-VLAANDEREN GEMEENTE GENT (ZWIJWAARDE)	AANVRAAG VERKAVELING BESTAANDE TOESTAND	SCHAAL : 1:400 DATUM : 12 JUN 2021	WYLANDRETER, VLAANDEREN ELBA PARTNERS VANDERSCHE DRIE Landmeter - Expert Koningstraat 40 9000 Dendermonde Tel. 0472 50 95 74 Federaal BUREAU Landmeter - Expert 00000 Aalst in Gent	In een en geweten trouw en eerb. verhoord, VANDERSCHE DRIE Landmeter - Expert	DOSSIER : 20/0015.050
STUURINGS GENT - JAN SONNENVELLETRANT GENT - Stee stalling - sude B - 37162 / 37162	OPDRACHTGEVER				





Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2022_CBS_09758 OMV_2022075349 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 8 loten - met openbaar onderzoek - Jan Sonnevillestraat, 9052 Zwijnaarde - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 september 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; mevrouw Sofie Bracke, schepen de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

contactadre.  aanvraag (OMV_2022075349) ingediend bij

het college van burgemeester en schepenen op 6 juni 2022.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 8 loten
- Adres: Jan Sonnevillestraat, 9052 Zwijnaarde
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 167G, 171H2, 171S2, 171R2, 172R7, 172S4, 172R4 en 172T4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juli 2022. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 september 2022:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een perceel in 8 loten waarvan 7 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen' langs de Jan Sonnevilestraat in Zwijnaarde. Deze straat maakt deel uit van een woonwijk tussen de Tramstraat en de Heerweg-Noord. Meer noordelijk, grenzend aan de percelen, ligt het Technologiepark Zwijnaarde. Tussen het Technologiepark en de woonwijk ligt een groenbuffer van 25 m breed.

Het te verkavelen terrein (2.896 m²) bestaat uit twee percelen (171S2 en 171R2) en is op vandaag onbebouwd. De Jan Sonnevilestraat maakt een scherpe bocht dewelke ook gevolgd wordt door het naastliggende perceel. Hierdoor raken de percelen slechts over een lengte van 44 m aan het openbaar domein.

Eerder werd een aanvraag tot het verkavelen van het terrein in 6 loten geweigerd. Het voorstel was niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van de lage densiteit, de onlogische kaveldeling en de toegelaten oppervlakte verhardingen en constructies in de voor-, zij- en achtertuin. Verder ontbrak in het voorstel een meerwaarde voor de ruimere omgeving.

Met de huidige aanvraag worden de twee percelen verkaveld in 8 loten waarvan 7 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen:

- Lot 1 (456 m²) is bestemd voor een halfopen bebouwing. Het lot beschikt over een bouwzone van 7 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 14,8 m. Aan de halfopen zijde (ten opzichte van de rechter aanpalende buur) heeft het lot een zijtuinstrook van 5 m. De voortuin is ca. 7,9 m diep.
- Lot 2 (285 m²) is bestemd voor een gesloten bebouwing. Het lot beschikt over een bouwzone van 7,5 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 17,3 m. De voortuin is 5 m diep en sluit via lot 8 aan op de straat.
- Lot 3 (1.021 m²) is bestemd voor halfopen bebouwing. Het lot is het grootste lot uit de verkaveling en beschikt over een bouwzone van 8,5 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 18,8 m. Aan de halfopen zijde (ten opzichte van de woningen langs de Tramstraat) heeft het lot een zijtuinstrook van 14,4 m. De voortuin is 8 m diep en sluit via lot 8 aan op de straat.
- Lot 4 (320 m²) en lot 7 (324 m²) hebben een gelijkaardige indeling met een voortuinstrook van 5 m diep en een bouwzone van 7 m breed en 13 m diep. De halfopen woningen beschikken telkens over een zijtuin van 3 m breed en een achtertuin van ca. 14,3 m diep.
- Lot 5 (227 m²) en lot 6 (227 m²) zijn bestemd voor gesloten bebouwing. De loten hebben een gelijkaardige indeling met een voortuinstrook van 5 m diep en een bouwzone van 7 m breed en 13 m diep. De woningen beschikken over een achtertuinzone van ca. 14,3 m diep.

- Lot 8 is bestemd als zone voor het aanleggen van een gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken. Het lot sluit aan op het openbaar domein ter hoogte van de bocht die de Jan Sonnevillestraat maakt naar rechts.

Er worden twee bouwlagen met een plat dak of twee bouwlagen met een hellend dak toegelaten. Elk lot wordt voorzien van een oprit (3 m breed) in de voortuinstrook.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- o Op 25/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing. (2021 ZW 311/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van BRANDWEERZONE CENTRUM afgeleverd op 12 juli 2022 onder ref. 066580-004/JC/2022:

Besluit: **GUNSTIG**,

Mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 3 augustus 2022 onder ref. VK-21-1121:

DRINKWATER

Lot 1, lot 4, lot 5, lot 6 en lot 7 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Lot 2 en lot 3 kunnen eveneens op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet met een verlengde aansluiting over lot 8 (lot voor gemeenschappelijke oprit).

RIOLERING

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen.

Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden

lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en/of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- Inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

Bemerking uit "Toelichtende nota omgevingsvergunning Jan Sonnevliestraat:

Het bestaande perceel (171S2 en 171R2) wordt opgesplitst in 8 loten waarvan LOT 1 tot en met LOT 7 voorzien zijn voor halfopen en open bebouwing en waarbij LOT 8 in de legende benoemd wordt als gemeenschappelijk oprit in de voortuin. LOT 8 wordt de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaars van LOT 2 en LOT 3. In de akte voor erfdiensbaarheid dient ook de erfdiensbaarheid voor de rioolaansluitingen van LOT 1, LOT 2 en LOT 3 opgenomen te worden.

De toekomstige bouwaanvragen dienen te voldoen aan de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening). FARYS dient tijdig op de hoogte gebracht te worden als de bouwaanvragen ingediend worden.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 perceel in 8 loten. In de straat ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval-en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Voor LOT 1 tot en met LOT 7 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS (bij uitvoering door FARYS). De aanvraag (<https://www.farys.be/n/nieuwe-rioolaansluiting>) dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Besluitvorming betreffende de aansluitmogelijkheid:

Aangezien de bestaande riolering zich in de rijweg bevindt en de bestaande rijweg uit KWS (Kochwaterstof) bestaat en er 7 nieuwe rioolaansluitingen op een vrij korte afstand nodig zijn, zal het stuk rijweg waarin de werken uitgevoerd zullen worden ook hersteld moeten worden volgens de modaliteiten van stad Gent. Daarom is het aangewezen een technisch dossier op te maken zoals opgelegd door stad Gent.

De verkaveling wordt gepland in een gebied met infiltratiegevoelige bodem. We adviseren daarom na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- Voor elk van de 7 loten (LOT 1 tot en met LOT 7) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.
- De rioolaansluitingen moeten binnen eenzelfde termijn uitgevoerd worden zodat de definitieve herstelling van de bestaande rijweg in 1 fase kan doorgaan.
- Omdat aansluitend op de uitvoering van de rioolaansluitingen een vrij omvangrijke herstelling van de bestaande wegen noodzakelijk is, staat FARYS in dit geval niet in voor de uitvoering van deze aansluitingen maar dient hiervoor een technisch dossier aan Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen van stad Gent overgemaakt te worden.
- De aansluitingen mogen pas uitgevoerd worden na goedkeuring van het technisch dossier door de Wegendienst van stad Gent en na goedkeuring van FARYS.
- De aanvang van de werken dient tijdig te worden gemeld aan stad Gent en aan FARYS zodat een controle op de uitvoering kan gebeuren.

3.3. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS afgeleverd op 28 juli 2022 onder ref. JMS 510532:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies afgeleverd indien volgende voorwaarden worden opgenomen in de vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- 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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werv.a1@proximus.com.
- 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 de klantendienst van Proximus op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.4. TELENET

Gunstig advies van TELENET afgeleverd op 19 juli 2022 onder ref. 25097822:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet 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 Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt 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 apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

3.5. Fluvius System Operator

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 9 september 2022 onder ref. 5000008781:

Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, heeft men de impact op de netten ingeschat. Fluvius geeft volgende informatie mee:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van kenmerk 5000008781.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens elektriciteit en gas kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen.

Na aanvraag van de aansluitingen gas en/of elektriciteit kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

Op de website van Fluvius vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat Fluvius – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig heeft om een offerte op te maken.

Bovendien loopt

er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen,

... te verkrijgen.

Bovenaange informatie wordt meegegeven onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Fluvius raadt aan om hen zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000008781. Zo kunnen ze uw dossier vlot opvolgen.

3.6. Provincie Oost-Vlaanderen – Directie Leefmilieu

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Directie Leefmilieu afgeleverd op 20 juli 2022 onder ref. M02/Dossiers/38903:

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied of langsheen een gerangschikte waterloop. Er is bovendien geen toename aan verharde oppervlakten groter dan 1000 m2. Voor een dergelijk dossier is volgens art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006, dat de nadere regels voor de toepassing van de watertoets vaststelt, geen wateradvies van de waterloopbeheerder vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

Het ontwerp is, zover kan nagegaan worden voor een verkavelingsvergunning, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).*

- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

Het project ligt niet in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften voor de voortuinstrook dat de verharde oppervlaktes tot een minimum moeten worden beperkt i.f.v. toegangspaden en opritten.

- In de zij- en achtertuin laten de voorschriften toe dat er een terras van 20 m² aangelegd wordt voor de loten 2, 5 en 6, een terras van 25 m² voor de loten 1, 4 en 7. In de zijtuinstrook mag een toegangspad worden aangelegd tot de hoofdingang van de woning. Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke reglementeringen. Dit voorschrift doet geen uitspraak over verhardingen in functie van andere inrichtingen (tuinpaden, zwembad,...). Bijgevolg wordt het voorschrift aangepast naar: *"De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken."*
- De voorschriften laten in de achtertuin het oprichten van bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 10 m² toe voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7. Voor het lot 3 gelden de algemene wettelijke reglementeringen wat overeenkomt met 40 m² aan bijgebouwen. Dit voorschrift zal worden aangepast naar 20 m² aan bijgebouwen.
- 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.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) 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 aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

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 indeelingsplichtig (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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2022 tot 11 augustus 2022. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om de betreffende twee percelen te verkavelen zodat een zekere verdichting ontstaat, is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Het huidige voorstel met 8 loten, waarvan 7 bestemd voor woningbouw, leidt tot een densiteit van ca. 24 woningen per hectare, wat aansluit bij de gewenste verdichtingsgraad in het stedelijk gebied van Gent.

Het perceel kent een specifieke perceelsconfiguratie aan de hoek van een straat waardoor slechts een beperkt gedeelte van het terrein het openbaar domein raakt. Dit wordt opgelost door het voorzien van een gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken. Deze gemeenschappelijke oprit wordt voorzien binnen het lot 8.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping, in combinatie met een bouwbreedte tussen 7 m en 8,5 m en minimaal twee bouwlagen, maakt compacte woningbouw mogelijk. De voorbouwlijn die een minimale voortuinstrook van 5 m diep garandeert, sluit nagenoeg aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

De voorschriften leggen op dat elke woning moet voorzien worden van een inpandige garage in het hoofdgebouw. Het staat de bouwheer vrij al dan niet een inpandige garage te voorzien. Deze voorwaarde wordt geschrapt en aangepast. De opritten naar de eventuele inpandige garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Indien geen inpandige garage wordt voorzien, wordt geen oprit/ parkeerplaats in de voortuin toegestaan, in dat geval kan enkel een pad tot de voordeur aangelegd worden.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om 10 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen op de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7. Op lot 3 zijn de algemene wettelijke bepalingen van toepassing wat overeenkomt met 40 m² aan bijgebouwen. Los van het feit dat lot 3 een vrij ruim perceel is, is dergelijke oppervlakte niet wenselijk. Het toelaten van 40 m² aan vrijstaande gebouwen kan leiden tot een ruimtelijke versnippering van de achterliggende tuinzone door meerdere vrijstaande gebouwen. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan overdekte constructies beperkt dient te worden tot maximaal 20 m² van de achtertuin. Bijkomend mag max. 20 % van de achtertuin verhard worden in functie van terrassen, zwembaden,... Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

Eén boom (relatief jonge eik) staat in de bouwzone en zal verwijderd moeten worden. Als compensatie voor het rooien van de eik wordt op lot 1 een nieuwe hoogstammige loofboom van

eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) heraan geplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseloos na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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 tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt 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_2022075349 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022075349 Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 8 loten aan

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.

Opgelast, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Het voorschrift 1.5 *Type gebouw* wordt aangepast:

De volgende zin wordt geschrapt:

Iedere woning dient een inbandige garage te hebben in het hoofdgebouw.

De volgende zin wordt aangepast:

De opritten naar de eventuele inbandige garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Het voorschrift 1.10 *Terrassen*, 3. *Zijtuinstrook* en 4. *Achtertuinstrook* worden geschrapt. Deze worden vervangen door de volgende voorschriften:

Tuinzone (zij- en achtertuinstrook):

Verharding:

De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

Constructies:

- Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende elgenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens;
- Voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7 mag het een maximale oppervlakte van 10 m² hebben en voor lot 3 een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en een maximale nokhoogte van 3m;
- Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten.

Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12/07/2022 met kenmerk 056580-004/JC/2022).

Bomen:

Minstens één nieuwe hoogstammige loofboom van eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) wordt heraanplant op lot 1 en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Openbaar domein:

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee. Ook de aanleg van een stuk riolering zodat de riolering van lot 2 en lot 3 apart kan aangeboden worden op het openbaar domein. De gemeenschappelijke oprit aldaar dient immers privaat te blijven.

De aanleg van de (eventuele) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inbandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt immers niet toegestaan.

NB: Indien geen oprit van toepassing is (of niet voor vergunning in aanmerking komt) kan i.f.v. de toegang tot de gebouwen maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Bijgevolg dient (desgevallend) ook het toegangspad tussen de rooilijn en de voordeur –in de voortuinstrook- aangesloten te worden met de verharding van de oprit op het privaat domein.

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

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten- in voor het aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 03/08/2022, met kenmerk VK-21-1121) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 09/09/2022, met kenmerk 5000008781) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 28/07/2022, met kenmerk JMS 510532) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 19/07/2022, met kenmerk 25097822) moeten strikt nageleefd worden.

LAST 2 – aanleg riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, berm, 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.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, berm, trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Hulsnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een hulsnummeringsattest 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-hulsnummer-aanvragen>

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

Belangrijke bepalingen

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2005 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstantie 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 aanpakking 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 bevestigde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per bevestigde 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 beroepsdienaar per bevestigde 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 beroepsdienaar 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 beroepsdienaar;
- 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 bij 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 dossiertaxe;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindener 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 beroepsindener, 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 beroepsindener 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 55 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindener 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.

 Elektronisch ondertekend op
29/09/2022 om 17:18:18 (GMT+02:00)
door
Luc Kupers, adjunct-algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester,
bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
29/09/2022 16:36:21 (GMT+02:00) door
Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2022_CBS_09758 - DMV_2022075349 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een
perceel in 8 loten - met openbaar onderzoek - Jan Sonnevilliestraat, 9052 Zwijnaarde -
Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Verkaveling van gronden Jan Sonnevillesstraat Zwijnaarde – Afdeling 24B 171S2 en 171R2

Deze voorschriften vormen een geheel, en dienen samen gelezen te worden met het verkavelingsplan en de toelichtingsnota.

1. GEBOUW

1.1 Functie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. De woonfunctie primeert.	Wat loten 1 t.s.m. 7 betreft, worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Lot 8 betreft een gemeenschappelijk oprit voor loten 2 en 3 waarop geen enkele bebouwing toegelaten is.

1.2 Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsspitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zoals handel of horeca. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is : <ul style="list-style-type: none">▪ de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;▪ de complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100m² en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

1.3 Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bouwzone op het gelijkvloers beperkt wordt (maximalisatie groen / minimalisatie verharding) dienen de woningen verplicht opgetrokken te worden met één volle verdieping boven de gelijkvloerse bouwlaag (dus de eerste verdieping mag niet geheel of deels onder een hellend dak zitten).	De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m ten opzichte van de vloerplas gelijkvloers. Aan elkaar gebouwde woningen hebben vooraan eenzelfde kroonlijsthoogte.

1.4 Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd en ze zijn efficiënt inzake energiezuinigheid.	<p>Boven de (volle) eerste verdieping is een plat of hellend dak toegelaten, of een beperkt teruggesprongen derde bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>De dakhelling is gelegen tussen 0° en 50°.</p>

1.5 Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van de te verkavelen percelen, de aanwezigheid van een grote verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving, en het streven naar een evenwichtige dichtheid, wordt in de verkaveling gekozen voor zowel halfopen als gesloten bebouwing.	<p>Zoals weergegeven op het verkavelingsplan worden twee bouwtypes aangehouden.</p> <p>De loten: 7, 4, 3 en 1 van de verkaveling zijn bestemd voor halfopen bebouwing; de loten 8, 5 en 2 zijn bestemd voor gesloten bebouwing.</p> <p>Iedere woning dient een inpendige garage te hebben in het hoofdgebouw. De opritten naar de eventuele garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.6 Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen het eigen lot onderling een samenhangend geheel vormen.

1.7 Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de maximale zone voor het gelijkvloers van de hoofdgebouwen aangegeven.	<p>De voorbouwlijn wordt bepaald zoals voorgesteld op het verkavelingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">De voorbouwlijn van de de loten 7 t.e.m. 4 wordt op 5m bepaald;

	<p>• De voorbouwlijn van de loten 3 t.e.m. 1 wordt op 8m bepaald.</p> <p>De maximale bouwzone op het gelijkvloers wordt bepaald zoals vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens zoals bepaald op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwdiepte op de verplichte volle tweede bouwlaag (de eerste verdieping) bedraagt voor alle woningen maximaal 12m.</p>
--	---

1.8 Aantal Bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bouwzone op het gelijkvloers beperkt wordt (maximalisatie groen / minimalisatie verharding) dienen de woningen verplicht opgetrokken te worden met één volle verdieping boven de gelijkvloerse bouwlaag (dus de eerste verdieping mag niet geheel of deels onder een hellend dak zitten).	Alle woningen dienen boven de eerste (gelijkvloerse) bouwlaag verplicht geconstrueerd te worden met een volle tweede bouwlaag (eerste verdieping) van maximaal 12m diep.

1.9 Ondergronds gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reëlfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

1.10 Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen dienen te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	<p>Op de loten 6, 5 en 2 kan een terras met een maximale oppervlakte van 20m² aangelegd worden achter de woning; voor de loten 7, 4 en 1 is dit maximaal 25m²; voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p> <p>Het terras dient aansluitend te zijn aan de woning en minstens 1m van de zijdelingse en 5m van de achterste perceelsgrens verwijderd te zijn.</p> <p>Een terrasverharding mag aangelegd worden met waterdichte materialen enkel en alleen als dit afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

2. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><u>Verharding</u></p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p><u>Verharding</u></p> <p>De verharding in de voortuin is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning en de oprit naar de garage.</p> <p>Alle opritzones moeten gelegen zijn zoals bepaald op het verkavelingsplan. Deze moeten in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding) aangelegd worden, behalve het deel van de gemeenschappelijke oprit in de hoek (loten 3-1) die geschikt moet zijn voor de stationering van een brandweervoertuig (zone II op het verkavelingsplan); zie hierna.</p> <p>De gemeenschappelijke oprit in de hoek dient ten allen tijde obstakelvrij te blijven (zowel het deel geschikt voor de brandweer, zijnde zone II, als het deel dat de aansluiting naar de privé opritten van 3 en 2 vormt, zijnde zone I; dus samen lot 8). Er mogen ook geen afsluitingen noch andere constructies geplaatst worden, en er mag niets gestationeerd worden (ook geen wagens), die het in- en uitrijden voor de bewoners of de brandweer zouden kunnen bemoeilijken of verhinderen.</p> <p>Het deel van de gemeenschappelijke oprit in de hoek dewelke geschikt dient te zijn voor de stationering van een brandweervoertuig (zone II), dient eveneens te bestaan uit waterdoorlatende materialen (bv. betonnen grasdallen), maar met een fundering aangepast aan de vereisten van de brandweer. De diepte van zone II is dusdanig dat een brandweervoertuig kan worden gestationeerd op grond van de door de brandweervoorschriften vereiste afstand ten opzichte van de woning op lot 3.</p> <p>Een pad van max. 80cm breed in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding) van oprit naar ingang woning is toegelaten (voor loten 6, 5 en 2 aan de voorkant van de woning, voor loten 7, 4, 3 en 1 mag dit tot in de zijtuinstrook).</p> <p>Aan de eigenlijke woningingang mag er maximaal 2.5m² verhard worden ter hoogte van de ingang deur.</p> <p>Buiten de hierboven aangegeven toegelaten verharde zones dient de voortuin aangelegd te</p>

<p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>worden met gras en groenaanplantingen.</p> <p>Constructies</p> <p>Er zijn geen constructies (zoals een carport) toegelaten in de voortuinstrook.</p>
---	--

3. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verharding</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De verharding in de zijtuin is beperkt tot een eventueel toegangspad naar de hoofdingang van de woning; ▪ Alle eventuele verhardingen dienen verplicht te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding); ▪ Buiten de hierboven aangegeven toegelaten verharde zones dient de zijtuin aangelegd te worden met gras en groenaanplantingen. <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p> <p>Constructies</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt dat er geen constructies (zoals een carport) toegelaten zijn in de zijtuinstrook.</p> <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p>

4. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verharding</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt dat buiten de eerder aangegeven toegelaten verharde zones de achtertuin aangelegd dient te worden met gras en groenaanplantingen.</p> <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p> <p>Constructies</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimum 5m en maximum 15m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op

	<p>minimaal 2m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het mag een maximale oppervlakte van 10m² hebben, een maximale kroonlijsthoogte van 2.50m en een maximale nokhoogte van 3m; ▪ Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten; <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p>
--	---

5. AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De privacy wordt gegarandeerd mits men afsluitingen voorziet.	<p>Voor loten 1 t.e.m. 7 geldt dat in de voor-, zij- en achtertuin de afsluiting van de loten bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte, geplaatst op de grens tussen de loten. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van 2m is eveneens toegelaten om de privacy te verbeteren. Dergelijke panelen mogen niet in de zone tussen de voorkant van de woning en het openbaar domein geplaatst worden.</p> <p>Voor lot 8 geldt dat in de voortuin de afsluiting van de loten bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte, geplaatst op de grens tussen de loten. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van 2m is niet toegelaten.</p>

TUINZONE (zij- en achtertuinstrook)

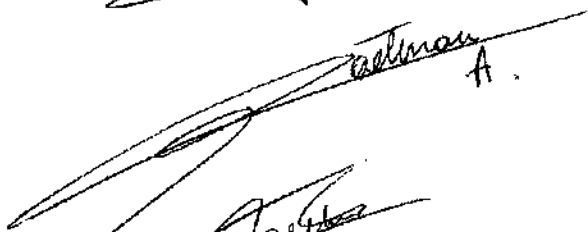
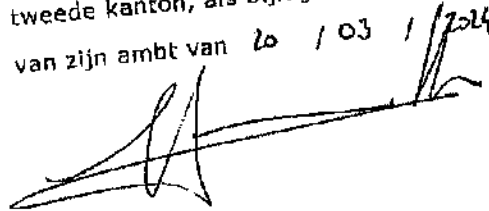
<p>Toelichting De zij- en achtertuinstrook wordt tuinzone genoemd. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding: De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.</p> <p>Constructies: -Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens; -Voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7 mag het een maximale oppervlakte van 10 m² hebben en voor lot 3 een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en een maximale nokhoogte van 3m; -Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten;</p>
---	---

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2022075349

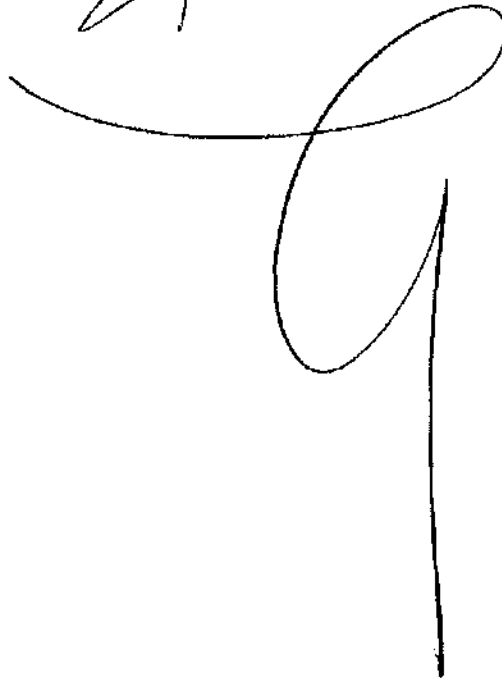
In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan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

Plannen	Hash code (base64)
VA_L_legende.pdf	cKN6hv4Y1QwIxERo5SIh0Q==
VA_VP_B_profiel D.pdf	mgJSQONN1hkdEWPgJUDPFg==
VA_VP_B_profiel C.pdf	tLFH/cgSjzUY/SASQfZ27Q==
VA_VP_B_profiel A.pdf	ypY9/ADViexc/QyUhegNMg==
VA_VP_B_profiel B.pdf	O0clbDHHKXpMaVVmkzD7+w==
VA_VP_N_verkaveling.pdf	ECOjqK3Jfsj8phX/FHfZuw==
VA_VP_N_nieuwe toestand.pdf	IY1ao0e+nb97SZLvla11Eg==
VA_VP_B_bestaande toestand.pdf	b3qF9GRs79P+eau8FOLFIA==
VA_VP_N_detailplan oprit.pdf	sIOZZIs0Et9zPORIImAJxQ==

Getekend "né varietur" door de partijen,
en ons notaris Manuel Van Hoof te Gent,
tweede kanton, als bijlage aan de akte
van zijn ambt van 20 103 1/2024



actman
A.





Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2023_CBS_05514 OMV_2023012512 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de bouwzone voor lot 3 - met openbaar onderzoek - Jan Sonnevillestraat, 9052 Zwijnaarde - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 juni 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen
mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Huliebroeck, 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De omgevingsaanvraag (OMV_2023012512) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 januari 2023.

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

- Onderwerp: het wijzigen van de bouwzone voor lot 3
- Adres: Jan Sonnevillestraat lot 3, 9052 Zwijnaarde
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 17152

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 maart 2023. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2023:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een bijstelling van een recent verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 8 loten langs de Jan Sonnevillestraat in Zwijnaarde. Deze straat maakt deel uit van een woonwijk tussen de Tramstraat en de Heerweg-Noord. Meer noordelijk, grenzend aan de percelen, ligt het Technologiepark Zwijnaarde. Tussen het Technologiepark en de woonwijk ligt een groenbuffer van 25 m breed.

Specifiek wordt de bouwzone voor de halfopen woning op lot 3 aangepast. In de laatst afgeleverde verkavelingsvergunning is de bouwzone 8,50 m breed en 15 m diep. Met de aanvraag wordt de bouwbreedte van de bouwzone voor lot 3 aangepast naar 10,50 m over een diepte van 6 m. Voor de overige 9 m bouwdiepte van de zone wijzigt de bouwbreedte naar 7,16 m. De voortuinstrook grenzend aan de voorgevel van de woning krijgt ook een breedte van 10,50 m.

De verkavelingsvoorschriften worden niet aangepast.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- o Op 25/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing. (2021 ZW 311/00/W)
- o Op 29/09/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 8 loten. (2022 ZW 304/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2022 ZW 304/00 van 29/09/2022). De aanvraag heeft betrekking op lot 3. De zonering volgens deze verkaveling is een voortuinstrook, zijtuin, achtertuin en een bouwzone. De voorliggende aanvraag is een bijstelling van deze 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van tweede categorie in het beheer van de provincie Oost-Vlaanderen. 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 moet het project voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

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. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

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

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 maart 2023 tot 21 april 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een bijstelling van een recent verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 8 loten langs de Jan Sonnevillestraat in Zwijnaarde.

Specifiek wordt de bouwzone voor de halfopen woning op lot 3 aangepast.

De bouwzone wordt aan de voorzijde verbreed en aan de achterzijde versmald. Zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand blijft de totale oppervlakte van de bouwzone gelijk, namelijk 127,50 m². Er zijn dus geen wijzigingen aan de verharde oppervlakte. De verbreding bevindt zich aan de linkerzijde van de bouwzone en blijft op minstens 12,50 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Deze afstand blijft voldoende ruim om geen hinder te veroorzaken naar deze naburige percelen. Bijkomend wordt ook de voortuinstrook van de

woning uitgebreid, in lijn met de verbreding van de voorgevel. Er zijn geen wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming met de 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_2023012512 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022075349_beslissing_verkaveling_Jan Sonnevillestraat.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwzone voor lot 3:

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:

OMV_2022075349

De voorwaarden, lasten en opmerkingen zoals opgelegd binnen de laatst afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van de 8 loten (OMV_2022075349) blijven van toepassing voor lot 3.

De via bijzondere voorwaarde aangepaste verkavelingsvoorschriften van de laatst afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van de 8 loten (OMV_2022075349) blijven van toepassing voor lot 3 en worden als bijlage toegevoegd aan de voorliggende aanvraag.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verhevelen 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 adviesinstansie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstansie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindener 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 ommetend 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 bevestigde 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.

 Elektronisch ondertekend op
1/06/2023 om 19:34:23 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelagatie>)

Elektronisch ondertekend op
1/06/2023 16:27:18 (GMT+02:00) door
Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023_CBS_05514 - OMV_2023012512 R - omgevingsaanvraag voor het wijzigen van de
bouwzone voor lot 3 - met openbaar onderzoek - Jan Sonnevillesstraat, 9052 Zwijnaarde -
Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023012512

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_L_N_Legende plan nieuwe toestand v2.pdf	Q6+Q0te0xNyvYjIjyedI2g==
BV_B_Bestaand vergunde toestand.pdf	MyNcLTM9AHuPDu687fTchA==
BV_DVP 2_N_Detail verkavelingsplan 2 Lot 3 v2.pdf	4GgUecbGCcOdbUc/+qOxJw==

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juli 2022. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 september 2022:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat 'het verkavelen van een perceel in 8 loten waarvan 7 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen' langs de Jan Sonnevillestraat in Zwijnaarde. Deze straat maakt deel uit van een woonwijk tussen de Tramstraat en de Heerweg-Noord. Meer noordelijk, grenzend aan de percelen, ligt het Technologiepark Zwijnaarde. Tussen het Technologiepark en de woonwijk ligt een groenbuffer van 25 m breed.

Het te verkavelen terrein (2.896 m²) bestaat uit twee percelen (17152 en 171R2) en is op vandaag onbebouwd. De Jan Sonnevillestraat maakt een scherpe bocht dewelke ook gevolgd wordt door het naastliggende perceel. Hierdoor raken de percelen slechts over een lengte van 44 m aan het openbaar domein.

Eerder werd een aanvraag tot het verkavelen van het terrein in 6 loten geweigerd. Het voorstel was niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van de lage dichtheid, de onlogische kavellndeling en de toegelaten oppervlaktes verhardingen en constructies in de voor-, zij- en achtertuin. Verder ontbrak in het voorstel een meerwaarde voor de ruimere omgeving.

Met de huidige aanvraag worden de twee percelen verkaveld in 8 loten waarvan 7 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen:

- Lot 1 (456 m²) is bestemd voor een halfopen bebouwing. Het lot beschikt over een bouwzone van 7 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 14,8 m. Aan de halfopen zijde (ten opzichte van de rechter aanpalende buur) heeft het lot een zijtuinstrook van 5 m. De voortuin is ca. 7,9 m diep.
- Lot 2 (285 m²) is bestemd voor een gesloten bebouwing. Het lot beschikt over een bouwzone van 7,5 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 17,3 m. De voortuin is 5 m diep en sluit via lot 8 aan op de straat.
- Lot 3 (1.021 m²) is bestemd voor halfopen bebouwing. Het lot is het grootste lot uit de verkaveling en beschikt over een bouwzone van 8,5 m breed en 15 m diep. De afstand tot de perceelsgrens (met het Technologiepark Zwijnaarde) is min. 18,8 m. Aan de halfopen zijde (ten opzichte van de woningen langs de Tramstraat) heeft het lot een zijtuinstrook van 14,4 m. De voortuin is 8 m diep en sluit via lot 8 aan op de straat.
- Lot 4 (320 m²) en lot 7 (324 m²) hebben een gelijkaardige indeling met een voortuinstrook van 5 m diep en een bouwzone van 7 m breed en 13 m diep. De halfopen woningen beschikken telkens over een zijtuin van 3 m breed en een achtertuin van ca. 14,3 m diep.
- Lot 5 (227 m²) en lot 6 (227 m²) zijn bestemd voor gesloten bebouwing. De loten hebben een gelijkaardige indeling met een voortuinstrook van 5 m diep en een bouwzone van 7 m breed en 13 m diep. De woningen beschikken over een achtertuinzone van ca. 14,3 m diep.

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 biz op code.esignflow.be met code 1188-8238-8808-0219 en wachtwoord elyxses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 biz op code.esignflow.be met code 8633-0482-8860-9863 en wachtwoord vifagu

- Lot 8 is bestemd als zone voor het aanleggen van een gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken. Het lot sluit aan op het openbaar domein ter hoogte van de bocht die de Jan Sonnevillestraat maakt naar rechts.

Er worden twee bouwlagen met een plat dak of twee bouwlagen met een hellend dak toegelaten. Elk lot wordt voorzien van een oprit (3 m breed) in de voortuinstrook.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- o Op 25/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing. (2021 ZW 311/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van BRANDWEERZONE CENTRUM afgeleverd op 12 juli 2022 onder ref. 066580-004/JC/2022:

Besluit: GUNSTIG,

Mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 3 augustus 2022 onder ref. VK-21-1121:

DRINKWATER

Lot 1, lot 4, lot 5, lot 6 en lot 7 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Lot 2 en lot 3 kunnen eveneens op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet met een verlengde aansluiting over lot 8 (lot voor gemeenschappelijke oprit).

RIOLERING

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen.

Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esignflow.be met code 1188-8235-8508-0219 en wachtwoord cixyses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esignflow.be met code 8633-0462-5850-9883 en wachtwoord vifogu

lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en/of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de rioering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

Bemerking uit "Toelichtende nota omgevingsvergunning Jan Sonnevilestraat:

Het bestaande perceel (171S2 en 171R2) wordt opgesplitst in 8 loten waarvan LOT 1 tot en met LOT 7 voorzien zijn voor halfopen en open bebouwing en waarbij LOT 8 in de legende benoemd wordt als gemeenschappelijk oprit in de voortuin. LOT 8 wordt de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaars van LOT 2 en LOT 3. In de akte voor erfdiensbaarheid dient ook de erfdiensbaarheid voor de rioolaansluitingen van LOT 1, LOT 2 en LOT 3 opgenomen te worden.

De toekomstige bouwvoorvragen dienen te voldoen aan de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening). FARYS dient tijdig op de hoogte gebracht te worden als de bouwvoorvragen ingediend worden.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 perceel in 8 loten. In de straat ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande rioering.

Voor LOT 1 tot en met LOT 7 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS (bij uitvoering door FARYS). De aanvraag (<https://www.farvs.be/nl/nieuwe-riolaansluiting>) dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Resultvorming betreffende de aansluitmogelijkheid:

Aangezien de bestaande rioering zich in de rijweg bevindt en de bestaande rijweg uit KWS (Koolwaterstof) bestaat en er 7 nieuwe rioolaansluitingen op een vrij korte afstand nodig zijn, zal het stuk rijweg waarin de werken uitgevoerd zullen worden ook hersteld moeten worden volgens de modaliteiten van stad Gent. Daarom is het aangewezen een technisch dossier op te maken zoals opgelegd door stad Gent.

De verkaveling wordt gepland in een gebied met infiltratiegevoelige bodem. We adviseren daarom na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is.

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 biz op code.esignflow.be met code 1198-8236-8508-0219 en wachtwoord cfxyses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 biz op code.esignflow.be met code 8833-0462-5850-9863 en wachtwoord vifogu

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- Voor elk van de 7 loten (LOT 1 tot en met LOT 7) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.
- De rioolaansluitingen moeten binnen eenzelfde termijn uitgevoerd worden zodat de definitieve herstelling van de bestaande rijweg in 1 fase kan doorgaan.
- Omdat aansluitend op de uitvoering van de rioolaansluitingen een vrij omvangrijke herstelling van de bestaande wegenis noodzakelijk is, staat FARYS in dit geval niet in voor de uitvoering van deze aansluitingen maar dient hiervoor een technisch dossier aan Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen van stad Gent overgemaakt te worden.
- De aansluitingen mogen pas uitgevoerd worden na goedkeuring van het technisch dossier door de Wegendienst van stad Gent en na goedkeuring van FARYS.
- De aanvang van de werken dient tijdig te worden gemeld aan stad Gent en aan FARYS zodat een controle op de uitvoering kan gebeuren.

3.3. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS afgeleverd op 28 juli 2022 onder ref. JMS 510532:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies afgeleverd indien volgende voorwaarden worden opgenomen in de vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- 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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werv.a1@proximus.com.
- 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 de klantendienst van Proximus op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.4. TELENET

Gunstig advies van TELENET afgeleverd op 19 juli 2022 onder ref. 25097822:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt 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 apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

3.5. Fluvius System Operator

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 9 september 2022 onder ref. 5000008781:

Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, heeft men de impact op de netten ingeschat. Fluvius geeft volgende informatie mee:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van kenmerk 5000008781.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens elektriciteit en gas kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen.

Na aanvraag van de aansluitingen gas en/of elektriciteit kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

Op de website van Fluvius vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat Fluvius – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig heeft om een offerte op te maken.

Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie wordt meegegeven onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Fluvius raadt aan om hen zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000008781. Zo kunnen ze uw dossier vlot opvolgen.

3.6. Provincie Oost-Vlaanderen – Directie Leefmilieu

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Directie Leefmilieu afgeleverd op 20 juli 2022 onder ref. M02/Dossiers/38903:

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied of langsheen een gerangschikte waterloop. Er is bovendien geen toename aan verharde oppervlakten groter dan 1000 m². Voor een dergelijk dossier is volgens art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006, dat de nodere regels voor de toepassing van de watertoets vaststelt, geen wateradvies van de waterloopbeheerder vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

Het ontwerp is, zover kan nagegaan worden voor een verkavelingsvergunning, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

Het project ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften voor de voortuinstrook dat de verharde oppervlaktes tot een minimum moeten worden beperkt i.f.v. toegangspaden en opritten.

- In de zij- en achtertuin laten de voorschriften toe dat er een terras van 20 m² aangelegd wordt voor de loten 2, 5 en 6, een terras van 25 m² voor de loten 1, 4 en 7. In de zijtuinstrook mag een toegangspad worden aangelegd tot de hoofdingang van de woning. Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke reglementeringen. Dit voorschrift doet geen uitspraak over verhardingen in functie van andere inrichtingen (tuinpaden, zwembad,...). Blijgevolg wordt het voorschrift aangepast naar: *"De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken."*
- De voorschriften laten in de achtertuin het oprichten van bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 10 m² toe voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7. Voor het lot 3 gelden de algemene wettelijke reglementeringen wat overeenkomt met 40 m² aan bijgebouwen. Dit voorschrift zal worden aangepast naar 20 m² aan bijgebouwen.
- 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.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) 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 hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2022 tot 11 augustus 2022. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om de betreffende twee percelen te verkavelen zodat een zekere verdichting ontstaat, is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Het huidige voorstel met 8 loten, waarvan 7 bestemd voor woningbouw, leidt tot een densiteit van ca. 24 woningen per hectare, wat aansluit bij de gewenste verdichtingsgraad in het stedelijk gebied van Gent.

Het perceel kent een specifieke perceelsconfiguratie aan de hoek van een straat waardoor slechts een beperkt gedeelte van het terrein het openbaar domein raakt. Dit wordt opgelost door het voorzien van een gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken. Deze gemeenschappelijke oprit wordt voorzien binnen het lot 8.

De omvang van de bouwstrook met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping, in combinatie met een bouwbreedte tussen 7 m en 8,5 m en minimaal twee bouwlagen, maakt compacte woningbouw mogelijk. De voorbouwlijn die een minimale voortuinstrook van 5 m diep garandeert, sluit nagenoeg aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

De voorschriften leggen op dat elke woning moet voorzien worden van een inpandige garage in het hoofdgebouw. Het staat de bouwheer vrij al dan niet een inpandige garage te voorzien. Deze voorwaarde wordt geschrapt en aangepast. De opritten naar de eventuele inpandige garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Indien geen inpandige garage wordt voorzien, wordt geen oprit/ parkeerplaats in de voortuin toegestaan, in dat geval kan enkel een pad tot de voordeur aangelegd worden.

Tenslotte laat de aanvraag het toe om 10 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen op de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7. Op lot 3 zijn de algemene wettelijke bepalingen van toepassing wat overeenkomt met 40 m² aan bijgebouwen. Los van het feit dat lot 3 een vrij ruim perceel is, is dergelijke oppervlakte niet wenselijk. Het toelaten van 40 m² aan vrijstaande gebouwen kan leiden tot een ruimtelijke versnippering van de achterliggende tuinzone door meerdere vrijstaande gebouwen. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan overdekte constructies beperkt dient te worden tot maximaal 20 m² van de achtertuin. Bijkomend mag max. 20 % van de achtertuin verhard worden in functie van terrassen, zwembaden,... Deze toegelaten oppervlaktes bijgebouwen en verhardingen zijn ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

Eén boom (relatief jonge eik) staat in de bouwzone en zal verwijderd moeten worden. Als compensatie voor het roeien van de eik wordt op lot 1 een nieuwe hoogstammige loofboom van

eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) heraan geplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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 tuinzones kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt 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_2022075349 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022075349 Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 8 loten aan

tevr

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:

Het voorschrift 1.5 *Type gebouw* wordt aangepast:

De volgende zijn wordt geschrapt:

Iedere woning dient een inbandige garage te hebben in het hoofdgebouw.

De volgende zijn wordt aangepast:

De opritten naar de eventuele inbandige garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Het voorschrift 1.10 *Terrassen, 3. Zijtuinstrook* en 4. *Achtertuintrook* worden geschrapt. Deze worden vervangen door de volgende voorschriften:

Tuinzone (zij- en achtertuintrook):

Verharding:

De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

Constructies:

- Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens;
- Voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7 mag het een maximale oppervlakte van 10 m² hebben en voor lot 3 een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en een maximale nokhoogte van 3m;
- Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten.

Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12/07/2022 met kenmerk 066580-004/JC/2022).

Bomen:

Minstens één nieuwe hoogstammige loofboom van eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) wordt heraangeplant op lot 1 en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Openbaar domein:

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee. Ook de aanleg van een stuk riolering zodat de riolering van lot 2 en lot 3 apart kan aangeboden worden op het openbaar domein. De gemeenschappelijke oprit aldaar dient immers privaat te blijven.

De aanleg van de (eventuele) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inbandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt immers niet toegestaan.

NB: Indien geen oprit van toepassing is (of niet voor vergunning in aanmerking komt) kan i.f.v. de toegang tot de gebouwen maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Bijgevolg dient (desgevallend) ook het toegangspad tussen de rooilijn en de voordeur –in de voortuinstrook- aangesloten te worden met de verharding van de oprit op het privaat domein.

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

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten- in voor het aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 03/08/2022, met kenmerk VK-21-1121) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 09/09/2022, met kenmerk 500008781) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 28/07/2022, met kenmerk JMS 510532) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 19/07/2022, met kenmerk 25097822) moeten strikt nageleefd worden.

LAST 2 – aanleg riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, berm, 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.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, berm, trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

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/n/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Belangrijke bepalingen

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

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

1* binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2* binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1* wordt met verkoop gelijkgesteld; de nalatensverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2* komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3* komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1* binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2* binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3* binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.15 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 biz op code.esignflow.be met code 1198-8235-8808-8218 en wachtwoord chrysa

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 biz op code.esignflow.be met code 8633-0462-8850-8863 en wachtwoord vifogu

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 adviesinstantie 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 gewalgerd 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 aanwijzing of wijziging van de inbedrijfslijst.

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

Degeene 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 onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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 beroepsinstancier 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 beroepsinstancier niet de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe 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 beroepsinstancier;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van de beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij in gevolge 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 dossiertaxe;

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 bij op code.esignflow.be met code 1188-8235-8608-0218 en wachtwoord chryses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 bij op code.esignflow.be met code 8633-0482-6850-9883 en wachtwoord vifagus

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 hiernaar 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 bevestigde 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.

 Elektronisch ondertekend op
29/09/2022 om 17:18:18 (GMT+02:00)
door
Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur
stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester,
bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
29/09/2022 16:36:21 (GMT+02:00) door
Filip Watteauw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2022_CBS_09758 - OMV_2022075349 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een
perceel in 8 loten - met openbaar onderzoek - Jan Sonnevillesstraat, 9052 Zwijnaarde -
Vergunning

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esigntflow.be met code 1188-8235-8808-0218 en wachtwoord cixyses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esigntflow.be met code 8833-0462-8860-9863 en wachtwoord vifagu

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Verkaveling van gronden Jan Sonnevillestraat Zwijnaarde – Afdeling 24B 171S2 en 171R2

Deze voorschriften vormen een geheel, en dienen samen gelezen te worden met het verkavelingsplan en de toelichtingsnota.

1. GEBOUW

1.1 Functie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. De woonfunctie primeert.	Wat loten 1 t.e.m. 7 betreft, worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Lot 8 betreft een gemeenschappelijk oprit voor loten 2 en 3 waarop geen enkele bebouwing toegelaten is.

1.2 Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zoals handel of horeca. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is : <ul style="list-style-type: none">▪ de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;▪ de complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100m² en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

1.3 Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bouwzone op het gelijkvloers beperkt wordt (maximalisatie groen / minimalisatie verharding) dienen de woningen verplicht opgetrokken te worden met één volle verdieping boven de gelijkvloerse bouwlaag (dus de eerste verdieping mag niet geheel of deels onder een hellend dak zitten).	De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m ten opzichte van de vloerpas gelijkvloers. Aan elkaar gebouwde woningen hebben vooraan eenzelfde kroonlijsthoogte.

1.4 Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd en ze zijn efficiënt inzake energiezuinigheid.	Boven de (volle) eerste verdieping is een plat of hellend dak toegelaten, of een beperkt teruggesprongen derde bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling is gelegen tussen 0° en 50°.

1.5 Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van de te verkavelen percelen, de aanwezigheid van een grote verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving, en het streven naar een evenwichtige dichtheid, wordt in de verkaveling gekozen voor zowel halfopen als gesloten bebouwing.	Zoals weergegeven op het verkavelingsplan worden twee bouwtypes aangehouden. De loten: 7, 4, 3 en 1 van de verkaveling zijn bestemd voor halfopen bebouwing; de loten 6, 5 en 2 zijn bestemd voor gesloten bebouwing. Iedere woning dient een inpandige garage te hebben in het hoofgebouw. De opritten naar de eventuele garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

1.6 Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen het eigen lot onderling een samenhangend geheel vormen.

1.7 Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de maximale zone voor het gelijkvloers van de hoofdgebouwen aangegeven.	De voorbouwlijn wordt bepaald zoals voorgesteld op het verkavelingsplan: ▪ De voorbouwlijn van de de loten 7 t.e.m. 4 wordt op 5m bepaald;

	<p>* De voorbouwlijn van de loten 3 t.e.m. 1 wordt op 8m bepaald.</p> <p>De maximale bouwzone op het gelijkvloers wordt bepaald zoals vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens zoals bepaald op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwdiepte op de verplichte volle tweede bouwlaag (de eerste verdieping) bedraagt voor alle woningen maximaal 12m.</p>
--	---

1.8 Aantal Bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bouwzone op het gelijkvloers beperkt wordt (maximalisatie groen / minimalisatie verharding) dienen de woningen verplicht opgetrokken te worden met één volle verdieping boven de gelijkvloerse bouwlaag (dus de eerste verdieping mag niet geheel of deels onder een hellend dak zitten).	Alle woningen dienen boven de eerste (gelijkvloerse) bouwlaag verplicht geconstrueerd te worden met een volle tweede bouwlaag (eerste verdieping) van maximaal 12m diep.

1.9 Ondergronds gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

1.10 Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen dienen te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	<p>Op de loten 6, 5 en 2 kan een terras met een maximale oppervlakte van 20m² aangelegd worden achter de woning; voor de loten 7, 4 en 1 is dit maximaal 25m². Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbepalende) reglementeringen.</p> <p>Het terras dient aanluitend te zijn aan de woning en minstens 1m van de zijdelingse en 5m van de achterste perceelsgrens verwijderd te zijn.</p> <p>Een terrasverharding mag aangelegd worden met waterdichte materialen enkel en alleen als dit afwaterf naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

2. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verharding</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>De verharding in de voortuin is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning en de oprit naar de garage.</p> <p>Alle opritzones moeten gelegen zijn zoals bepaald op het verkavelingsplan. Deze moeten in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding) aangelegd worden, behalve het deel van de gemeenschappelijke oprit in de hoek (loten 3-1) die geschikt moet zijn voor de stationering van een brandweervoertuig (zone II op het verkavelingsplan); zie hierna.</p> <p>De gemeenschappelijke oprit in de hoek dient ten allen tijde obstakelvrij te blijven (zowel het deel geschikt voor de brandweer, zijnde zone II, als het deel dat de aansluiting naar de privé opritten van 3 en 2 vormt, zijnde zone I; dus samen lot 8). Er mogen ook geen afsluitingen noch andere constructies geplaatst worden, en er mag niets gestationeerd worden (ook geen wagens), die het in- en uitrijden voor de bewoners of de brandweer zouden kunnen bemoeilijken of verhinderen.</p> <p>Het deel van de gemeenschappelijke oprit in de hoek dewelke geschikt dient te zijn voor de stationering van een brandweervoertuig (zone II), dient eveneens te bestaan uit waterdoorlatende materialen (bv. betonnen grasdallen), maar met een fundering aangepast aan de vereisten van de brandweer. De diepte van zone II is dusdanig dat een brandweervoertuig kan worden gestationeerd op grond van de door de brandweervoorschriften vereiste afstand ten opzichte van de woning op lot 3.</p> <p>Een pad van max. 80cm breed in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding) van oprit naar ingang woning is toegelaten (voor loten 6, 5 en 2 aan de voorkant van de woning, voor loten 7, 4, 3 en 1 mag dit tot in de zijtuinstrook).</p> <p>Aan de eigenlijke woningingang mag er maximaal 2.5m² verhard worden ter hoogte van de ingangdeur.</p> <p>Buiten de hierboven aangegeven toegelaten verharde zones dient de voortuin aangelegd te</p>

4/6

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esignflow.be met code 1168-8235-8508-0219 en wachtwoord cixysee

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esignflow.be met code 8633-0462-8650-9863 en wachtwoord vifogu

<p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Worden met gras en groenaanplantingen.</p> <p>Constructies</p> <p>Er zijn geen constructies (zoals een carport) toegelaten in de voortuinstrook.</p>
---	--

3. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verharding</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De verharding in de zijtuin is beperkt tot een eventueel toegangspad naar de hoofdingang van de woning; ▪ Alle eventuele verhardingen dienen verplicht te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (halfopen verharding); ▪ Buiten de hierboven aangegeven toegelaten verharde zones dient de zijtuin aangelegd te worden met gras en groenaanplantingen. <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p> <p>Constructies</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt dat er geen constructies (zoals een carport) toegelaten zijn in de zijtuinstrook.</p> <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p>

4. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verharding</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Constructies</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt dat buiten de eerder aangegeven toegelaten verharde zones de achtertuin aangelegd dient te worden met gras en groenaanplantingen.</p> <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbeperkende) reglementeringen.</p> <p>Constructies</p> <p>Voor loten 7, 6, 5, 4, 2 en 1 geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimum 5m en maximum 15m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op

	<p>minimaal 2m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het mag een maximale oppervlakte van 10m² hebben, een maximale kroonlijsthoogte van 2.50m en een maximale nokhoogte van 3m; ▪ Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten; <p>Voor lot 3 gelden de algemene wettelijke (verhardingsbepalende) reglementeringen.</p>
--	--

5. AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De privacy wordt gegarandeerd mits men afsluitingen voorziet.	<p>Voor loten 1 t.e.m. 7 geldt dat in de voor-, zij- en achtertuin de afsluiting van de loten bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte, geplaatst op de grens tussen de loten. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van 2m is eveneens toegelaten om de privacy te verbeteren. Dergelijke panelen mogen niet in de zone tussen de voorkant van de woning en het openbaar domein geplaatst worden.</p> <p>Voor lot 8 geldt dat in de voortuin de afsluiting van de loten bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte, geplaatst op de grens tussen de loten. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van 2m is niet toegelaten.</p>

TUINZONE (zij- en achtertuinstrook)

<p>Toelichting</p> <p>De zij- en achtertuinstrook wordt tuinzone genoemd. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Verharding:</p> <p>De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.</p> <p>Constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens; -Voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7 mag het een maximale oppervlakte van 10 m² hebben en voor lot 3 een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en een maximale nokhoogte van 3m; -Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten;
--	--

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esignflow.be met code 1188-8236-8608-0218 en wachtwoord chxyse

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esignflow.be met code 8833-0482-8860-8863 en wachtwoord vijofur

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2022075349

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_L_legende.pdf	cKN6hv4Y1QwIxERo5Sln0Q==
VA_VP_B_profiel D.pdf	mgISQONN1hkdEWPgJUDPFg==
VA_VP_B_profiel C.pdf	tLFH/cgSjzUY/SASQfZ27Q==
VA_VP_B_profiel A.pdf	ypY9/ADVlexc/QyUhegNMg==
VA_VP_B_profiel B.pdf	00cIbDHHKXpMaVVmkzD7+w==
VA_VP_N_verkaveling.pdf	ECOjqK3JfSj8phX/FHfZuw==
VA_VP_N_nieuwe toestand.pdf	IY1ao0e+nb97SZLvla11Eg==
VA_VP_B_bestaande toestand.pdf	b3qF9GRs79P+eau8FOLFIA==
VA_VP_N_detailplan oprit.pdf	sIOZZIs0Et9zPORIImAJkQ==

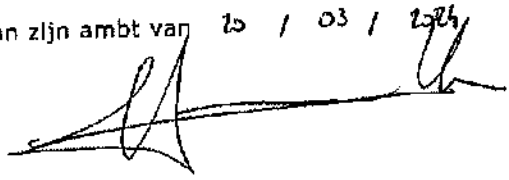
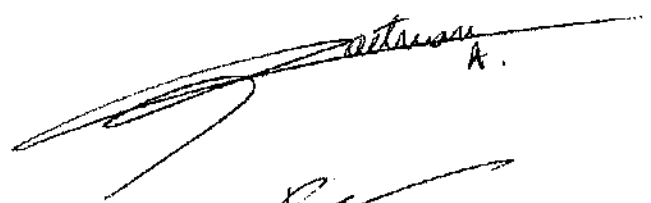
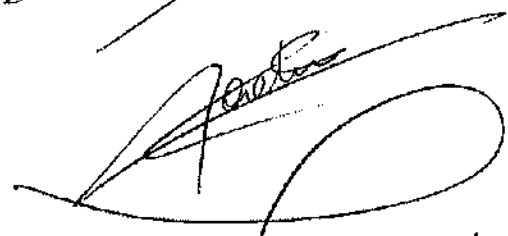
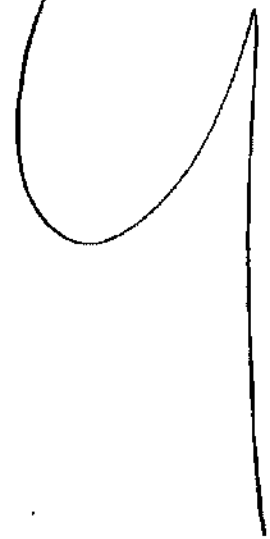
Verifieer dit rechtsgeeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esigntflow.be met code 1f88-8235-8608-0219 en wachtwoord cixyses

Verifieer dit rechtsgeeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esigntflow.be met code 8633-0462-8660-9863 en wachtwoord vliogu

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 24 blz op code.esignflow.be met code 1188-8235-8508-0218 en wachtwoord obyses

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 33 blz op code.esignflow.be met code 8633-0482-5850-9883 en wachtwoord vifogu

Getekend "ne varietur" door de partijen,
en ons notaris Manuel Van Hoof te Gent,
tweede kanton, als bijlage aan de akte
van zijn ambt van 25 / 03 / 1924

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, positioned below the text.A handwritten signature in black ink, possibly reading 'A.', positioned below the first signature.A handwritten signature in black ink, possibly reading 'A.', positioned below the second signature.A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical line, positioned at the bottom of the page.



Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2024_CBS_02035 Verkavelingsvergunning OMV_2022075349 - verkoopbaarheidsattest - Jan Sonnevilliestraat, 9052 Gent

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 februari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioul, schepenen; Evlita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16, § 2.

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 heeft op 29 september 2022 de omgevingsvergunning OMV_2022075349 voor een verkaveling verleend aan:

De aanvraag betreft een perceel van ca. 1000 m², bestaande uit twee percelen gelegen aan Sonnevilliestraat 20 en 22 te 9052 Gent, kadastraal bekend 24^{ste} afdeling, sectie B nrs. 171S2 en 171R2.

De aanvraag beoogde het verkavelen van een perceel in 7 loten bestemd voor halfopen en gesloten eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke oprijt.

In de verkavelingsvergunning werden lasten opgelegd voor de aanpassing van de nutsvoorzieningen en de aanleg van riolering.

In het advies van Farys staat vermeld dat de nieuwe loten op normale en reglementaire wijze

kunnen aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is geen uitbreiding noodzakelijk.

Voor wat de riolering betreft moet elk lot afzonderlijk aangesloten worden op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting: één voor afvalwater en één voor regenwater. Lot 8 als gemeenschappelijk oprit wordt de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaars van lot 2 en lot 3. De erfdiensbaarheid voor de rioolaansluitingen van lot 1, lot 2 en lot 3 dient ogenomen worden in de akte voor erfdiensbaarheid.

Voor de loten 1 tot en met 7 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.

Farys heeft de werken uitgevoerd en bevestigd dat de verkavelaar voldaan heeft aan de last inzake de riolering.

De rioleringswerken werden op 20 februari 2024 voorlopig opgeleverd.

Fluivus heeft bevestigd dat de vergunninghouder voldaan heeft aan de voorwaarden voor de aanleg van de distributienetten voor elektriciteit en kabeldistributie.

Telenet heeft bevestigd dat de nodige infrastructuur reeds aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren.

Waarom wordt deze beslissing genomen?

In uitvoering van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een verkavelingsakte pas verleden worden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten is uitgevoerd of gewaarborgd.


De vergunninghouder heeft alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning, die moeten uitgevoerd worden om een attest te bekomen dat tot de verkoop van de loten van de verkaveling mag worden overgegaan, uitgevoerd of gewaarborgd.


Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Geeft een attest dat tot de verkoop van de 7 loten, genummerd als 1 t/m 7, van de omgevingsvergunning OMV_2022075349 voor een verkaveling goedgekeurd op 29 september 2022 voor percelen gelegen aan de Jan Sonnevillesstraat zn te 9052 Gent, kadastraal bekend 24^{ste} afdeling, sectie B nrs. 171S2 en 171R2, mag worden overgegaan.

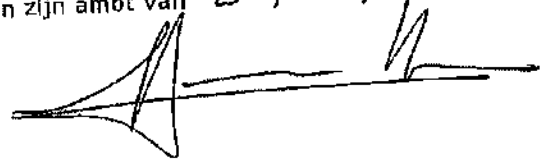
 Elektronisch ondertekend op
1/03/2024 om 10:40:04 (GMT+01:00)
door
Liesbet Verriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
1/03/2024 10:04:19 (GMT+01:00) door
Filip Watseuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_02035 - Verkavelingsvergunning OMV_2022075349 - verkoopbaarheidsattest - Jan
Sonnevillestraat, 9052 Gent

Getekend "ne varletur" door de partijen,
en ons notaris Manuel Van Hoof te Gent,
tweede kanton, als bijlage aan de akte
van zijn ambt van 25 / 03 / 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, appearing to be a name followed by a small 'A'.A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a long vertical stroke.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE GENT (ZWIJNAREDE)

AANVRAAG VERKAVELING PLAN GEMEENSCHAPPELIJKE OPRIJT

SCHAAL : 1/400 DATUM : 26 mei 2022

STUWEGING GENT - JAE SOMMELIESTRAT
GENT - 24e etage - scab 8 - 1742 / 1742

OPDRACHTGEVER

ELBA PARTNERS

WWW.LANDMETER.VLAANDEREN

In een geweten trouw en met verstand,
Kriszand Bort
Landmeter - Expert
9310 Oudegem
Tid 0475 59 95 74
Email info@elbapartners.be
Personeel: Jpt JAN ON/1248
Bekrijgt door de Rechtenbank van
Eerste Afdeling te Gent

DOSSIER : 20/0615.050

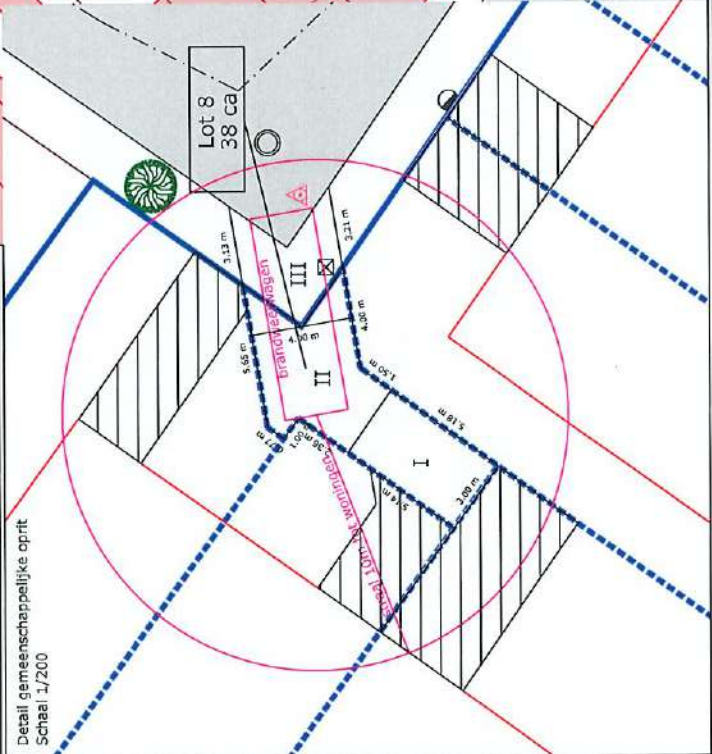
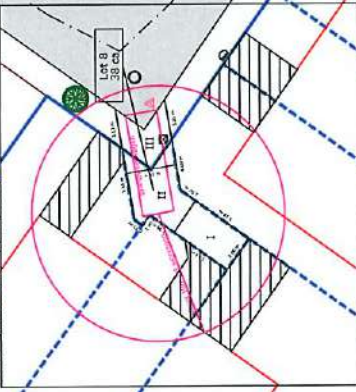
Gemeenschappelijke oprijt

- Deel I en II : gemeenschappelijke eigendom van lot 2 en 3.
- Deel III : openbaar domein
- Deel I, II en III : met uitzondering van het gebruik als doorgang moeten deze zones altijd obstakelvrij blijven. Gepara-keerde wagens zijn niet toegelaten.
- Deel II en III : uitvoering dient geschikt te zijn voor stationering van een brandweervoertuig.
- Deel I : uitvoering als een gewone oprijt.

Erfdienstbaarheden

- Recht voor lot 1 op deel II voor doorgang naar het eigen lot.
- Recht voor lot 2 en 3 voor plaatsing van een brevenbus aan de grens met het openbaar domein op lot 4 of lot 1.

Detail gemeenschappelijke oprijt



Detail gemeenschappelijke oprijt

Schaal 1/200

