



Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2021_CVB_07583 OMV_2021023162 R - omgevingsaanvraag voor het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Beukenlaan 14 en 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juni 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Annelies Storms, schepenen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
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?

AVQ Landmeter Expert bvba en de heer Michel Wuyts heeft een aanvraag (OMV_2021023162) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 februari 2021.

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

- Onderwerp: het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing
- Adres: Beukenlaan 14 en 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nrs. 300M, 300S, 303M2, 303W en 303G2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 maart 2021. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juni 2021:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Beukenlaan een groene woonomgeving in Sint-Denijs-Westerm. Een omgeving die gekenmerkt wordt door voornamelijk eengezinswoningen in voornamelijk open bebouwing. Op het perceel van 2347m² is een bestaande woning aanwezig. Deze woning staat centraal op het perceel.

De verkavelingsbijstelling omvat het opsplitsen van een bebouwd lot in 3 loten voor open bebouwing. Aan de straat zijde wordt een woning voorzien op gelijke hoogte van de aanpalende woningen. In een tweede bouwzone, de ruime tuin van de bestaande woning wordt een bouwzone voor het oprichten van een eengezinswoning voorzien op 10m van de perceelsgrenzen.

Aan het dossier werden gedetailleerde verkavelingsvoorschriften toegevoegd voor de bouw van twee eengezinswoningen met in de tuinzone een bijgebouw tot maximaal 50m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- ? Op 17/05/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een garage/berging (OMV_2018019348).
- ? Op 15/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2018088666).
- ? Op 25/07/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een halfopen eengezinswoning (OMV_2019069903).

Verkavelingsvergunningen

- ? Op 04/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1964 SDW 018/00)
- ? Op 20/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1994 SDW 018/01)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 28 april 2021 onder ref. VK-21-433:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 kavels. Lot 1 en lot 2 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk. (Lot 2 en lot 3 kunnen aansluiten langs de erfdiensbaarheidszone).

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|TMVW 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.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in drie loten met behoud van een bestaande woning. 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.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Beukenlaan dient voor de bestaande woning (LOT 3) hergebruikt te worden. Voor de nieuwe loten (LOT 1 en LOT 2) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd

bij FARYS|TMVW (bij uitvoering door FARYS|TMVW via <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>). De aanvraag 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.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij FARYS|TMVW dient een technisch dossier opgemaakt te worden 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".

3.2. BRANDWEER

Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 17 maart 2021 onder ref. 065533-001/PV/2021:

Besluit: GUNSTIG

3.3. PROXIMUS NV

Geen tijdig advies van Proximus NV. De adviesvraag is verstuurd op 09/03/2021. Op 9 juni 2021 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.4. TELENET

Voorwaardelijk gunstig advies van TELENET afgeleverd op 30 maart 2021 onder ref. Ref.: 25063656:

Aansluitbaar Telenet met clause, zie bijlage

3.5. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 30 maart 2021 onder ref. 353215:

Advies in bijlage omgevingsloket

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), 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 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.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

5. WATERPARAGRAAF

Het project ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het hemelwater en afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt aangesloten op de RWA-riolering.

De voorschriften voorzien dat op uitzondering van de terrassen alle verharding moet gebeuren met waterdoorlatende materialen.

De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften, 2.3. voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of half waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Het begrip "half waterdoorlatend" is verwarrend en wordt daarom uit de voorschriften geschrapt.

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 19 maart 2021 tot 17 april 2021.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Karakter van de omgeving:**
Een waardevolle tuin verdwijnt, het residentiële karakter wordt geschaad.
- **Hoogte:**
De nieuwe woning kan een kroonlijsthoogte hebben van 9m, dit is hoger dan de aanliggende woningen. Inclusief nokhoogte kan dit gemakkelijk tot 12m gaan. Dit veroorzaakt inkijk naar de omliggende tuinen.
- **Beuk:**
Ter hoogte van de doorgang oprit naar de loten staat een volwassen beuk aan de straatzijde. Deze is beeldbepalend voor de straat en bepaalt ook de straatnaam, Beukenlaan. Deze beuk mag niet verdwijnen.
- **Schade:**
Door de toegangen voor voertuigen naar lot 2 om de woning te bouwen, de bestaande garage en kelder af te breken kan er schade ontstaan aan de afsluiting en haag van het aanpalende terrein

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

- Karakter van de omgeving:

De grootte van de twee extra loten perceel samen met de bouwzone zorgt ervoor dat hier een voldoende grote en kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden. De bouwzone ligt op voldoende afstand van de omliggende perceelsgrenzen waardoor een kwalitatieve tuin met bijkomend groen kan voorzien worden. Deze verkaveling heeft slechts een beperkte impact op de relatief lage woondichtheid van deze omgeving. Bovendien bevindt dit perceel zich in de Groeistad volgens de structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. In de Groeistad is het de bedoeling om door middel van kwalitatieve en gerichte verdichting een belangrijk deel van de stadsgroei op te vangen. Voorliggend voorstel is een voorbeeld van een kwalitatieve verdichting.

- Hoogte:

De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' voorziet in een basisschaal van drie bouwlagen, dit komt overeen met drie bouwlagen. De voorschriften voorzien voor lot 2 inderdaad een kroonlijsthoogte van 9,00m met daarbovenop nog een dakconstructie. We kunnen het bezwaar bijtreden dat dit voor een woning in tweede bouwzone veel is en dat een mogelijke hinder kan veroorzaken. Daarom zullen we via een bijzondere voorwaarde de verkavelingsvoorschriften aanpassen dat Lot2 maar een maximale kroonlijsthoogte van 6,20m mag hebben. Deze hoogte in combinatie met een dakconstructie maakt het nog steeds mogelijk om een grote kwalitatieve woning te ontwerpen. Dit bewaar wordt dan deels bijgetreden.

- Beuk:

Dit is een terechte opmerking, de beuk is een waardevolle boom en mag niet worden verwijderd. Dit wordt met een bijzondere voorwaarde en aanpassing aan het plan in de beslissing opgenomen

- Schade:

Het veroorzaken van schade door de bouwwerken is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Het is aangewezen vooraleer de werken starten dat er een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt om achteraf problemen te vermijden.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een grote bebouwd perceel met twee extra loten Lot 1 en lot 2 (410 m² en 1116 m²). Lot 2 ligt in een tweede bouwzone achter de bestaande woning centraal op het perceel. De bedoeling van deze splitsing is het realiseren van een twee vrijstaande eengezinswoningen op de afgesplitste delen.

De geplande bebouwingstypologie voor deze loten kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaat. Door de afstand tot de zijkavelgrenzen, wordt het open karakter bewaard. Voor de extra woongelegenheden op lot2 wordt de kroonlijsthoogte

beperkt hierdoor het verkavelingsvoorstel weinig of geen impact op de globale, relatief lage woondichtheid in deze omgeving en is ruimtelijk inpasbaar in de groeistad.

De omvang van de bouwstrook staat in verhouding tot de oppervlakte van het terrein zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. De toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen wordt in het voorstel beperkt. Er blijft een voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 6,30 m diep garandeert, sluit min of meer 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. Aan de aanleg van de oprit worden extra voorwaarden gekoppeld.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften kunnen worden bijgetreden. Kleine aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. De koonlijsthoogte voor Lot 2 wordt wel beperkt tot een hoogte van 6,20m. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Straatboom: Het huidig concept voorziet een extra toegang vanaf de straatzijde gerealiseerd (erfdienstbaarheid). Hiervoor moet een waardevolle straatboom verwijderd worden, wat niet aanvaardbaar is. Concreet betekent dit dat de voortuinstrook dus iets breder een overdruk 'erfdienstbaarheid' moet verkrijgen.

Bij de inplanting van de oprit dient rekening gehouden te worden met de bestaande boom. De oprit (verharding) dient minstens één meter verwijderd te blijven van de boom.

Er kan bovendien slechts één oprit voor de 3 betreffende loten toegestaan worden. Deze dient zich te situeren op de ligging van de huidige oprit.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing aan AVQ Landmeter Expert bvba en de heer Michel Wuyts gelegen te Beukenlaan 14 en 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17/03/2021 met kenmerk 065533-001/PV/2021).

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 28/04/2021, met kenmerk VK-21-433) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30/03/2021, met kenmerk 353215) moeten strikt nageleefd worden.

Telenet

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 30/03/2021, met kenmerk Ref.: 25063656) moeten strikt nageleefd worden.

Verkavelingsvoorschriften

- In artikel 2.1.c: bouwvolume wordt aangevuld met: *De kroonlijsthoogte voor Lot 2 bedraagt maximaal 6,20 m.*
- In artikel 2.3: voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten wordt *'of half waterdoorlatend'* geschrapt
- In artikel 3.3: afsluitingen wordt *'of hout'* geschrapt

Boom

De verkaveling moet worden aangepast dat de aanwezige straatbomen (twee beuken uit de beukenrij van de Beukenlaan) niet in het gedrang komen, en waarbij de huidige inrit ook de inrit voor de nieuwe woning in derde bouwlijn wordt. De zone voor 'erfdienstbaarheid' zal dus uitgebreid moeten worden. (zie aanduiding op het verkavelingsplan)

Oprit

Bij de inplanting van de oprit dient rekening gehouden te worden met de bestaande boom. De oprit (verharding) dient minstens één meter verwijderd te blijven van de boom. Er kan bovendien slechts één oprit voor de 3 betreffende loten toegestaan worden. Deze dient zich te situeren op de ligging van de huidige oprit.

Openbaar domein

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee (eventueel ook de aanleg van een stuk riolering). Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

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

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II).

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- 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 – Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

* de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het "attest verkoop percelen" door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,

* de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen "attest verkoop percelen" is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

LAST 2 – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

Daar de site privaat dient te blijven mag er maar één gezamenlijke rioolaansluiting op het openbaar domein worden aangeboden. Deze weliswaar gescheiden, één voor afvalwater (inclusief overloop septische put-ten) en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het aanleggen van de rioolvertakkingen en een stuk riolering en het degelijk herstellen van de rijweg moet een technisch dossier worden ingediend (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent.

Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en FARYS bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling zoals opgenomen in de respectievelijk adviezen:

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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 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).

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een 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.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_07583 - OMV_2021023162 R - omgevingsaanvraag voor het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Beukenlaan 14 en 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem - Vergunning

Vanwege het college:

Digitaal
ondertekend door
Luc Kupers
(Signature)

Datum:
18-06-2021

13:58:25
Luc Kupers

Adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Digitaal
ondertekend door
Filip Watteeuw
(Signature)

Datum:
18-06-2021

09:33:17
Filip Watteeuw

Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw

Voor de burgemeester

(bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

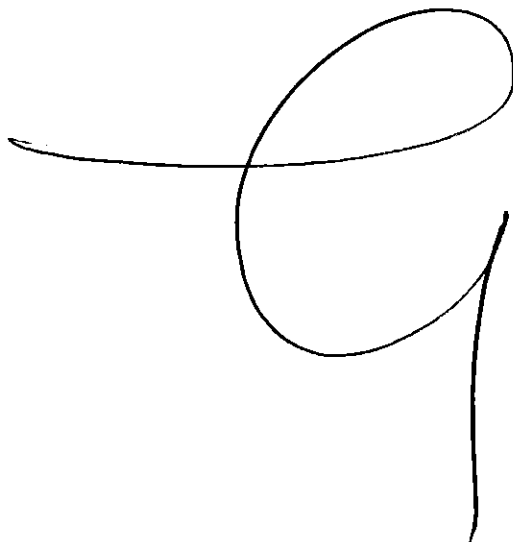


QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>

met code
q2qJ-jGCS-kn9N-mmhC

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 26 / 01 / 2023

A complex, handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes. The signature is written in a cursive style and is positioned on the left side of the page.A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent, large loop at the top and a long, vertical stroke extending downwards. The signature is positioned on the right side of the page.