



2024_CBS_08157 OMV_2024094237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Brecht Bekaert met als contactadres Warandestraat 83, 9810 Nazareth, De heer Kristof Bekaert met als contactadres Bosstraat 4, 9890 Gavere en Mevrouw Marianne Verhaegen met als contactadres Melkerij 2, 9820 Merelbeke hebben een aanvraag (OMV_2024094237) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Spijkstraat 91, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 885H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

De bouwplaats in kwestie is gelegen langsheen de Spijkstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving betreft overwegend residentiële bebouwing van 2 à 2,5 bouwlagen onder hellende daken. Het bestaande pand (497,80m² NVO) betreft een eengezinswoning met achterliggend magazijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 660m², heeft een totale diepte van ca. 32m05 bij een breedte van 20m00. Het gebouw heeft een NVO van ca. 497,8m² en bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m03 ter hoogte van de linker perceelsgrens met een kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel van +8m75 met een nokhoogte van +13m76 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 7m52 ter hoogte van de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel van +7m81 met een nokhoogte van +11m57 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bebouwing op het perceel wordt integraal gesloopt.

Het programma wordt vergroot van 1 eengezinswoning naar 4 eengezinswoningen. Het perceel wordt opgedeeld in 4 percelen van 154,8m² (uiterst links), 153,8m² (links centraal), 155,6m² (rechts centraal) en 196m² (uiterst rechts). De nieuwe woningen hebben een gezamenlijke breedte van 20m00. Per woning bedraagt de perceelbreedte 5m00. De bouwdiepte bedraagt 12m00 voor de gelijkvloerse, eerste en twee verdieping. Er wordt een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag voorzien. Ten opzichte van de rooilijn bedraagt de terugtrekking ca. 2m60. De kroonlijsthoogte komt te liggen op +8m80 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De teruggetrokken bouwlaag heeft een dakrandhoogte op +11m50 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De volumes worden afgewerkt met een plat dak. De zones voor en achter de teruggetrokken bouwlaag worden aangelegd met een groendak.

INDELING

De 4 eengezinswoningen zijn identiek aan elkaar en worden per 2 aan elkaar gespiegeld. Deze op de gelijkvloerse verdieping voorzien van een inkom, berging en sanitair aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde de eetplaats en keuken. Achterliggende is er een perceelbreed terras aanwezig met achterliggend de tuinzone. De eerste verdieping is voorzien als een splitlevel aan de voorzijde en is voorzien van een zithoek. De tweede en derde

verdieping zijn ook voorzien van een splitlevel. De tweede verdieping is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een slaapkamer en douchekamer. Centraal is er een douchekamer voorzien. De derde verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en een traphal naar de bovenliggende verdieping. De vierde verdieping is voorzien van een slaapkamer bij woning 1 en 3 en een hobbyruimte bij woning 2 en 4 met op het platte dak aan de voor- en achterzijde een ontoegankelijk groendak.

MATERIALISATIE

De gelijkvloerse gevel is over de helft teruggetrokken t.o.v. de rooilijn in functie van een overdekte inkom. De voor- en achtergevel is voorzien uit een parament metselwerk. Deze worden voorzien in 3 verschillende kleuren (lichte tinten).

BUITENRUIMTE

Iedere woning wordt voorzien van een voldoende grote buitenruimte. Er worden perceelsbrede terrassen voorzien ter hoogte van de achtergevel van telkens 2m40 diepte. De overige buitenruimte wordt aangelegd als onverharde tuinzone. De tuinen hebben een oppervlakte van 82,7m² (uiterst links), 81,75m² (links centraal), 83,6m² (rechts centraal) en 124m² (uiterst rechts).

Op het perceel staan 4 bomen met een stamomtrek van meer dan 50cm. De aanvraag betreft de kapping van 3 bomen die tegen de bestaande woningen en binnen de nieuwe bouwzone staan.

Elke woning beschikt over een septische put van 2.000 liter, een regenwaterput van 5.000 liter, een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 11,7m² en buffervolume van 2.308 liter (2,9m² en 557 liter per woning).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of bouw misdrijven zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/04/2022 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een gebouw/woning (OMV_2022014730).
- Op 18/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning, het slopen van een stapelplaats in de tuin en het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen (OMV_2023129302).
- Op 6/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2024033391).

Bouw misdrijven

- Op 13 januari 1998 werd een proces-verbaal met het nummer 66.97.10008/98 opgemaakt voor het plaatsen van een venster (1,20 x 1,60m) in een wachtgevel tussen de eigendommen Spijkstraat 89 en 91.
- Op 14 november 2002 vorderde de gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur als herstelmaatregel het volgende:
 - de plaats moet in de vorige staat worden hersteld door het zonder vergunning uitgevoerde raam terug dicht te maken
 - Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik stakenGeen herstellvordering door gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur. Geen advies Hoge Raad.

- Op 12 februari 2003 werd het dossier geseponeerd wegens prioriteitsredenen. Het bouw misdrijf wordt vermoedelijk nog in stand gehouden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. 5000073431. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 05 augustus 2024 onder ref. AD-23-1402 – 3de advies (zie bijlage op het Omgevingsloket):

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen type gesloten bebouwing..

Riolering

Algemeen: Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken 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. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, 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: Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. Aangezien de derde adviesaanvraag op het omgevingsloket ingediend werd na 02/10/2023 dient er rekening gehouden te worden met de nieuwe GSV. Volumes van de geplande regenwaterputten, infiltratievoorzieningen worden volgens de nieuwe GSV bepaald.

Bemerking op het rioleringsplan “BA_Nieuwbouw_P_N_12_Funderings- & rioleringsplan – Nieuwe Toestand”: Op het rioleringsontwerp dienen de individuele RWA- en DWA-aansluitingen beter gesitueerd te worden t.o.v. elkaar; er dient rekening mee gehouden te worden dat de RWA- en DWA-aansluiting per woning op maximaal 0,6m van elkaar voorzien wordt om een goede technische uitvoering te kunnen garanderen van de aansluitingen op de hoofdriolering. Bij de uitvoering van de rioolaansluitingen zullen per woning het DWA-huisaansluitputje en het RWA-huisaansluitputje na de rooilijn samengevoegd worden en met één buis op de bestaande gemengde leiding worden aangesloten.

Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Spijkstraat dient bij voorkeur hergebruikt te worden voor één van de vier geplande eengezinswoningen. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). Voor elk van de andere drie geplande eengezinswoningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk. 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.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view> .

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

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

Voorwaarden:

- *per woning dient de DWA- en de RWA-aansluiting op maximaal 0,60m van elkaar verwijderd zijn;*
- *de bestaande aansluiting van de te slopen woning dient hergebruikt te worden voor 1 van de 4 geplande eengezinswoningen;*
- *voor elk van de andere 3 geplande eengezinswoningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk;*
- *Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*
- *De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten*

PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. JMS 593569 (zie bijlage op het Omgevingsloket):

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** 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. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

** <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 9 juli 2024 onder ref. 25135387 (zie bijlage op het Omgevingsloket):

Aansluitbaar Wyre: Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltréerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De verhardingen (terrassen) kunnen afwateren naar de omgeving.

De verhardingen moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone. Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt voor elke woning (<80 m²) een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. De hemelwaterputten moeten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds voorzien (wadi). De bovengrondse infiltratievoorziening dient een infiltratieoppervlakte van minimum 5m² en een buffervolume van 2.090,5 liter te bedragen. De aanvraag voorziet een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 11,7 m² en buffervolume van 2.308 liter (2,9 m² en 557 liter per woning), waardoor deze voldoet.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) of klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijver stelt dat de nieuwe woningen dieper gebouwd zullen worden dan de bestaande bebouwing. Hierdoor zal er een rechtstreekse inkijk mogelijk zijn en volgende oorzaken hebben:
 - o Lichtinval & schaduw: De geplande aanbouw zal de lichtinval in de woning van de linker aanpalende woningen beperken, met name in de kamer onder het dak waar een dakraam is geplaatst. Daarnaast zal er schaduw ontstaan, wat de leefomgeving van de aanpalende nadelig zal beïnvloeden.
 - o Privacy: De hoogte van de nieuwe achtergevel zal resulteren in inkijk vanuit de nieuwe woningen naar onze slaapkamer (tot aan onze voorgevel daar de ruimte zo klein is dat hier geen muren staan). Dit vormt een aanzienlijke inbreuk op onze privacy en op de veilige omgeving die we willen behouden voor onze kinderen.
 - o Stabiliteit en schade aan omringende woningen: We verzoeken dringend om aandacht voor de stabiliteit van de omliggende woningen, aangezien onze beluikwoning uit de 19de eeuw geen funderingen heeft zoals modernere gebouwen. Preventieve maatregelen zijn noodzakelijk om scheurvorming te voorkomen tijdens graaf-, afbraak-, en bouwwerkzaamheden

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

- De nieuwbouwwoningen zijn naar bouwdiepte afgestemd op wat er gangbaar aanvaardbaar is. De bouwdiepte blijft hierbij beperkt tot 12m00. De woningen uit de aanvraag voldoen aan de basisschaal van 3 bouwlagen met een hellend of teruggetrokken 4^{de} bouwlaag en zijn inpasbaar op deze locatie.
 - o Lichtinval & schaduw: De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, voldoet de voorgestelde uitbreiding aan de gangbare normen, en zoekt deze een evenwicht tussen het realiseren van kwalitatieve eengezinswoningen enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het nieuwbouwwolume is gelegen ten noorden van de aanpalende percelen waardoor zonlichtafname eerder beperkt is. Dit wordt bijkomend gemotiveerd aangezien de betreffende panden in de achtergevel geen raamopeningen hebben. Wel beschikken de woningen over dakramen aan de achterzijde van het dakvlak. We merken op dat de daken ook vooraan over een dakraam beschikken. We vermoeden hiermee dat de bovenliggende kamer alsook over daglicht kan beschikken via het ander dakraam gelegen aan de voorzijde van de woning.
 - o Privacy: De raamopeningen van de nieuwbouwwolumes voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Er wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.
 - o Stabiliteit en schade aan omringende woningen: Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

De aanvraag bevat het slopen van een niet te beschermen eengezinswoning. De woning is niet gelegen in een gebied met cultureel, historische of esthetische waarden, het pand is niet opgenomen op een inventaris bouwkundig erfgoed of is niet opgenomen in een bescherming van waardevolle straatwanden.

Het slopen van het pand kan daarom **positief beoordeeld** worden.

FUNCTIE

De functie van eengezinswoningen blijven behouden. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen.

De woningtypetoets wijst ook uit dat eengezinswoningen in deze context het meeste op zijn plaats zijn. De totale score komt namelijk uit op score 10. De Spijkstraat is geen invalsweg waardoor score 2 van toepassing is voor de eerste vraag. De vragen 2 en 3 krijgen ook een score 2 aangezien de omgeving overwegend uit eengezinswoningen bestaat en de direct aanpalende burelen beiden ook een eengezinswoning zijn. Vraag 4 wordt gesteld dat parkeren op eigen terrein eventueel onderzocht kan worden en dus ook score 1 krijgt. Het kenmerkende volume in deze omgeving is de 'Gentse maat' van 3 bouwlagen en een dak of teruggetrokken bouwlaag waardoor score 1 van toepassing is voor vraag 5. Het perceel is in bestaande toestand voldoende breed en diep om kwalitatieve grondgebonden eengezinswoningen te voorzien waardoor ook score 2 van toepassing is bij vraag 6.

Het programma om eengezinswoningen te voorzien is bijgevolg **positief te beoordelen**.

VOLUME

De bouwdieptes zijn voor de gelijkvloerse, eerste en tweede bouwlaag beperkt tot 12m00. De teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is teruggetrokken binnen de 45° van een theoretisch hellend dak. De volumetrische impact is beperkt op de omgeving. Het is een positief voorbeeld van verdichting en ruimtelijk rendement. De impact op het maaiveld wordt beperkt waarbij er alsnog een voldoende ruime en kwalitatieve woning voorzien wordt. Volumetrisch kan er een **positieve beoordeling** gemaakt worden.

GEVELWERKING

Een ruimtelijke afweging omvat verscheidene deelaspecten zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en ruimtegebruik maar evengoed visueel-vormelijke elementen. De uitstraling van een pand moet verantwoordbaar zijn binnen de context van het straatbeeld en kan bijgevolg geen negatieve impact met zich meebrengen op de kenmerkendheid van het straatbeeld.

De context bestaat voornamelijk uit een typische typologie dat een duidelijke robuuste verticalere opbouw heeft, met gevelvlakken volledig op de rooilijn en detailleringen als beperkte accentuering.

De omgeving heeft nog een sterke harmonie. In voorgaande aanvraag werd er een atypische opbouw aan de voorgevel toegekend waardoor deze leesbaar was als een meergezinswoning. De huidige nieuwe aanvraag komt hieraan tegemoet en voorziet een sobere en eenvoudige gevelgeleding met verticale opbouw en materialisatie en is **positief te beoordelen**.

BUITENRUIMTE

De buitenruimtes zijn voldoende ruim en kwalitatief te beoordelen. De grondgebonden woningen zijn gezinsvriendelijk en hebben een bruikbare tuinzone. Dit is **positief te beoordelen**.

Op het perceel staan 4 bomen met een stamomtrek van meer dan 50cm. De aanvraag betreft de kapping van 3 bomen die tegen de bestaande woningen en binnen de nieuwe bouwzone staan. Het rooien hiervan kan **positief beoordeeld** worden mits het naleven van de **bijzondere voorwaarde**.

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_2024094237 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Brecht Bekaert, de heer Kristof Bekaert en mevrouw Marianne Verhaegen gelegen te Spijkstraat 91, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarde voortvloeiend uit externe adviezen:

-Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 24 juli 2024, met kenmerk 5000073431) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 5 augustus 2024, met kenmerk AD-23-1402 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 24 juli 2024, met kenmerk JMS 593569) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Rooien van bomen

Heraanplanten van minimaal 3 hoogstammige bomen (HS 12/14) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, ten minste 2m00 van de perceelsgrens.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opritten te verwijderen

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail:

wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitzetten bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat 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 opragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

aan te vragen.

2024_CBS_08157 - OMV_2024094237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 nieuwe eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024094237

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Nieuwbouw_S_B_09_Doorsnede - Bestaande Toestand.pdf	e83vARfqTrMc8OmZdQcVmw==
BA_Nieuwbouw_S_N_19_Doorsnede - Nieuwe Toestand.pdf	Q2gno0+c/Vee4l4veyXW7A==
BA_Nieuwbouw_T_B_02_Terreinprofiel - Bestaande Toestand.pdf	r7zwTT4nlqB/WWfmCEMvCg==
BA_Nieuwbouw_T_N_11_Terreinprofiel - Nieuwe Toestand.pdf	SitFl/yjSOsLTDI5mua3gQ==
BA_Nieuwbouw_P_N_15_Verdieping 2-3 - Nieuwe Toestand.pdf	weo406dZHelBT1iXWsaRYg==
BA_Nieuwbouw_P_B_03_Funderings- & Rioleringsplan - Bestaande Toestand.pdf	E6+adGza+2yGC2tnBt9S3Q==
BA_Nieuwbouw_P_B_06_Verdieping 2 - Bestaande Toestand.pdf	zpRICYWY0/WvrdSUYfKU1Q==
BA_Nieuwbouw_P_N_13_Gelijkvloers - Nieuwe Toestand.pdf	RinNy+aVMwBgttegW5ad0w==
BA_Nieuwbouw_P_N_14_Verdieping 1 - Nieuwe Toestand.pdf	WBrWR62NUUKQ7jfKAQ1IFA==
BA_Nieuwbouw_P_N_16_Verdieping 4 - Nieuwe Toestand.pdf	Ra6FydxXaXeBzDAma00lMA==
BA_Nieuwbouw_P_N_12_Funderings- & Rioleringsplan - Nieuwe Toestand.pdf	6UySxRmWodij8iEJaeZVvw==
BA_Nieuwbouw_P_B_05_Verdieping 1 - Bestaande Toestand.pdf	ZYgjwsQUrOANE2p6hvTVXg==
BA_Nieuwbouw_P_B_04_Gelijkvloers - Bestaande Toestand.pdf	qXZZQcoJuQpLMmygTKAUhw==
BA_Nieuwbouw_G_N_18_Achtergevel - Nieuwe Toestand.pdf	dtweTTmc5VoQjEciG3T4Og==

BA_Nieuwbouw_G_N_17_Voorgevel - Nieuwe Toestand.pdf	5Rm8C4ifxuaJQENPtHc1LQ==
BA_Nieuwbouw_G_B_08_Achtergevel - Bestaande Toestand.pdf	0xnFhIEbvMwBl1s/t7oKSg==
BA_Nieuwbouw_G_B_07_Voorgevel - Bestaande Toestand.pdf	PHpWWaFse26ecXmziDqU4A==
BA_Nieuwbouw_I_N_10_Inplanting - Nieuwe Toestand.pdf	PbW9pmFoYQTXB5XiKcPxMg==
BA_Nieuwbouw_I_B_01_Inplanting - Bestaande Toestand.pdf	GJE65z6q9P/rW0PmZ4ysSA==
BA_Nieuwbouw_L_N_20_Legende-Vignet - Nieuwe Toestand.pdf	OpUtf4FTxmUVnbog3dwSA==