



2024_CBS_03612 OMV_2023137936 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een dokterswoning naar een meergezinswoning, het restaureren van de voorgevel en het regulariseren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 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; Bram Van Braeckevelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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?

Simon vanheule met als contactadres Antwerpsesteenweg 328, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023137936) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een dokterswoning naar een meergezinswoning, het restaureren van de voorgevel en het regulariseren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel
- Adres: Antwerpsesteenweg 328, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 799E2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Schoolstraat met de Antwerpsesteenweg en de Achterstraat, in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing van 2 à 3 bouwlagen. De meeste panden hebben een commerciële plint langsheen de Antwerpsesteenweg. Langs de Schoolstraat bevindt zich residentiële bebouwing. Het pand van de aanvraag is een pand van 2 bouwlagen hoog afgewerkt met een hellend dak. Langsheen de Antwerpsesteenweg zijn er 3 bouwlagen met een hellend dak. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 544m². Het pand beschikt in de bestaande toestand over een totale netto-vloeroppervlakte van 456m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het *regulariseren* van de raamaanpassing in de achtergevel, het omvormen van één eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en de restauratie van de voorgevel.

Programma

De aanvraag betreft de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten. Alle 3 de entiteiten hebben toegang via de gemeenschappelijke circulatie vanaf de Antwerpsesteenweg. De gelijkvloerse entiteit beschikt over een inkom met vestiaire, wc keuken en zithoek. Er zijn 2 slaapkamers, een badkamer en een garage. De garage is toegankelijk vanaf de Schoolstraat. De gelijkvloerse entiteit heeft toegang tot de gelijkvloerse tuin. De nettovloeroppervlakte van de entiteit bedraagt 162m².

De tweede en derde entiteit zijn beide duplexappartementen. Duplex 1.1 heeft een keuken eethoek en zithoek op de eerste verdieping en kan via de keuken toegang nemen tot een terras van 26m². Een deel van het dakterras wordt aangelegd als ontoegankelijk groendak (190cm x 95cm) om inkijk naar de derde entiteit te verhinderen. Via een nieuwe interne trap kan er toegang genomen worden tot de bovenliggende slaapkamers. Er zijn 3 slaapkamers met een badkamer. De nettovloeroppervlakte van de woonentiteit bedraagt 155m².

De derde entiteit, duplex 1.2 heeft een hal, berging wc en keuken met zithoek op de eerste verdieping. Er is ook een slaapkamer. Via een interne trap in de nachthal kan toegang genomen worden tot de bovenliggende 3 slaapkamers met badkamer. Op deze tweede verdieping bevindt zich ook de buitenruimte, toegankelijk vanuit de hal. De buitenruimte is een nieuw dakterras met een oppervlakte van 15,2m². Ten opzichte van de voorgevel aan de Antwerpsesteenweg neemt de bouwdiepte met 2,50m toe. De bouwdiepte op de tweede verdieping na de werken bedraagt 8,3m. De nettovloeroppervlakte van de entiteit bedraagt 128m².

De achtergevel en rechtergevel van het pand worden voorzien van nieuwe gevelbekleding in grijze pleister.

Voor het opdelen van één eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten worden volgende verbouwingswerken voorzien:

-Op de gelijkvloerse verdieping worden de berging en de keuken samengevoegd tot de zithoek. De twee enkele ramen worden vervangen door één groot raam met een breedte van 2,86m. De ramen van de nieuwe leefkeuken worden vervangen door één groot raam met een breedte van 3,24m.

In de voormalige tv-ruimte wordt een bijkomende scheidingswand geplaatst voor het inrichten van een berging. De gemeenschappelijke trappenhal wordt verkleind door het plaatsen van 2 nieuwe wanden die de private inkom van de entiteit moet vergroten. Ter hoogte van de garage wordt het bestaande afdak geïntegreerd in het volume van de garage. In de achtergevel wordt vanaf de garage een deuropening voorzien naar de tuinzone van 323m².

In de gevel t.h.v. de Schoolstraat wordt een raamopening gesupprimeerd.

-Op de eerste verdieping van de tweede entiteit (1.1) worden de bestaande raamopeningen in de keuken en berging vervangen door één groot raam met een breedte van 3,50m. De tussenmuren tussen de keuken en de berging worden weggenomen waardoor een ruimere keuken ontstaat. In de leefruimte op de eerste verdieping wordt een nieuwe trap geplaatst naar de tweede verdieping. Deze trap komt uit in de gang van de tweede verdieping.

-Bij entiteit 1.2 wordt de bestaande slaapkamer 1.1 samengevoegd met de bestaande badkamer tot een keuken met zithoek.

-Op de tweede verdieping wordt de bestaande slaapkamer 2.2 opgedeeld in een slaapkamer en een badkamer met apart toilet. De bestaande eethoek wordt opgedeeld in 2 slaapkamers waarbij voor slaapkamer 3 in de achtergevel een nieuwe raamopening wordt voorzien. De bestaande berging wordt omgevormd tot een slaapkamer.

Er wordt een overdekte, gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. Deze fietsenstalling is toegankelijk vanaf het openbaar domein, Schoolstraat. Deze toegang in de bestaande tuinmuur werd al verleend in de vergunning (OMV_2020041884). De fietsenstalling meet 2,10m op 5,50m. De hoogte bedraagt 2,35m t.o.v. het straatpeil. Het hemelwater dat op de fietsenberging komt zal natuurlijk infiltreren in de naastliggende zone.

De verbouwingswerken wijzigen geen scheidingsmuren. Er is een septische put aanwezig (2000l) alsook een regenwaterput (5000L).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 18/06/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een (fiets)toegangspoort (OMV_2020041884).

* Op 31/08/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de raamaanpassing in de achtergevel, het opsplitsen in 2 woningen en de restauratie van de voorgevel (OMV_2022156792).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 01/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een fietspoort in de muurgevel ter hoogte van de tuin. (2017/02236)

Handhaving

Op 17 oktober 2012 werd het volgende vastgesteld:

- slopen van dragende binnenmuren
- plaatsen van nieuwe steunbalken
- vergroten van raamopeningen in de achtergevel
- plaatsen van nieuwe gewelven
- metsen van nieuwe dragende binnenmuren

Deze bouwinbreuken zijn ondertussen strafrechtelijk verjaard.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus *onvergund*.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Deze zijn integraal na te lezen op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op

23 februari 2024 onder ref. AV/411/2024/00284:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen (zie bijlage omgevingsloket).

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. 061628-004/PJ/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** het gemeenschappelijk trappenhuis (+0 → +1) moet uitgerust worden met een rookluik (oppervlakte > 0.5 m²), in het dak ofwel in de achtergevel.*

** de vloer van de zolder moet aan de onderzijde beschermd worden zodat deze een brandweerstand EI 60 heeft.*

** een vaste trap naar de zolder wordt niet toegelaten. Een eventueel toegangsluik dient een brandweerstand EI 30 te hebben.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 21 februari 2024.

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:
Wyre Coax Build Support, Liersesteenweg 4 - 2800 Mechelen , 015/33.20.90
cbs@wyre.be*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Geen bezwaar van Proximus afgeleverd op 27 maart 2024.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 20 februari 2024 onder ref. 5000060734:

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat.

Wij geven u alvast deze informatie mee:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit (aanvraag reeds lopende via dossier 450155207)

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

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

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000060734. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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

Artikel 3.4: Gescheiden afvoerstelsels voor afval – en hemelwater: Dit artikel zegt dat bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: mogelijk niet conform. In de voorliggende aanvraag werd een funderings- en rioleringsplan toegevoegd. Op het plan staat enkel een regenwaterput (5000L) en een septische put van (2000L) ingetekend. Verder zijn de rioleringsbuizen niet getekend. Het plan verduidelijkt niet of er nu wel of geen gescheiden stelsel aanwezig is. Uit de bijgevoegde grondplannen van de vergunde en nieuwe toestand kan wel worden geoordeeld dat de verbouwingswerken van die aard zijn dat het afvoerstelsel kan aangepast worden en een gescheiden riolering kan voorzien worden. Er worden namelijk verschillende badkamers en keukens toegevoegd en verplaatst in de nieuwe toestand. Dit heeft tot gevolg dat het afvoerstelsel kan aangepast worden. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Artikel 4.12 Fietsenberging. Dit artikel schrijft voor dat elke meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De oppervlakte van de fietsenberging wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen zij wordt als volgt berekend: 2m² per appartement, te vermeerderen met 1m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Toetsing: niet conform. In voorliggende aanvraag worden 3 entiteiten voorzien (3x 2m²). Op het gelijkvloers is een 2-slaapkamerappartement (+1m²). Duplex 1.1 beschikt over 3 slaapkamers (2x1m²). Duplex 1.2 beschikt over 4 slaapkamers (3x1m²). Dit maakt dat de minimale oppervlakte van de fietsenberging 12m² bedraagt. In de voorliggende aanvraag bedraagt de

oppervlakte 11²m voor de fietsenstalling. Dit is te weinig. Het perceel leent zich ertoe om de fietsenberging voldoende groot te voorzien. Dit komt ook het gebruiksgemak van de fietser ten goede. Er wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** dat de fietsenberging minimaal 12m² groot moet zijn.

Artikel 4.18 - Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning: Dit artikel schrijft voor dat een appartement een individuele functionele berging moet hebben van minimum 3m².

Toetsing: conform.

Bij de gelijkvloerse entiteit (unit 0.1) wordt een berging voorzien van 1,30m², is er een grote inkomhal met vestiaire en een garage waarvan de overdekte ruimte wordt meegenomen in het volume. Er wordt geoordeeld dat alles samen er voldoende bergingruimte wordt voorzien.

Entiteit 1.1 wordt voorzien van verschillende kastenwanden. Deze kasten moeten dienst doen als berging. Het gaat om een kastenwand in de eethoek en keuken.

Bij entiteit 1.2 wordt een berging onder de trap voorzien alsook is er een aparte berging van 4,1m².

Er kan geconcludeerd worden dat alle entiteiten op hun eigen manier wel voldoen aan het voorschrift en voldoende functionele berging voorzien.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is gedeeltelijk 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.

Met voorliggende aanvraag wordt de vergunde eengezinswoning verbouwd tot een meergezinswoning met werken aan de afwatering (zie boven 4.3 verordeningen). Hierdoor is de hemelwaterverordening van toepassing.

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5000l. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling op het gelijkvloers en gebruik buiten. Conform de hemelwaterverordening moet het hemelwater ook gebruikt worden voor poetswater en wasmachine (bij de gelijkvloerse entiteit). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Aangezien de rioleringsplannen gebrekkig zijn, is het niet duidelijk waarop de overloop van de hemelwaterput en septische put is aangesloten. Conform de gewestelijke verordening moet de overloop van de hemelwaterput aangesloten worden op een ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De dakoppervlakte die meegeteld wordt in de berekening van de infiltratievoorziening is: de horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen constructie. In voorliggende aanvraag is de horizontale dakoppervlakte van het pand 245m². Dit mag verminderd worden met 30m² aangezien de gelijkvloerse entiteit is aangesloten op de hemelwaterput. De totale bovengrondse infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 17m² (8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte). De tuin bij de gelijkvloerse entiteit is 323m². De tuin is voldoende groot om de infiltratievoorziening van 17m² aan te leggen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**

In voorliggende aanvraag wordt een nieuwe constructie gebouwd, een fietsenberging. Dit wordt voorzien van een plat dak. Het plat dak wordt niet aangelegd als groendak. De afwijking kan worden toegestaan aangezien het hemelwater dat valt op de fietsenberging rechtstreeks zal infiltreren in de zone ernaast.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van raamaanpassingen in de achtergevel, de restauratie van de voorgevel en het opsplitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten. Op 31/08/2023 werd een gelijkaardige aanvraag geweigerd. De voorliggende aanvraag is aangepast op basis van de weigeringsgronden uit de vorige aanvraag.

OMVORMING EENGEZINSWONING

Het pand van de aanvraag betreft in de vergunde toestand een eengezinswoning met een dokterspraktijk. Deze woning wordt omgevormd tot een meergezinswoning met 3 entiteiten. Het omvormen naar een meergezinswoning is enkel mogelijk als het bestaande pand 'geen te beschermen eengezinswoning' betreft. Voorliggende plannen geven aan dat de netto-vloeroppervlakte van het pand in de vergunde toestand in totaal 456m² bedraagt. Bijgevolg is het pand geen te beschermen eengezinswoning.

Aangezien het gaat om een eengezinswoning, moet de woningtypetoets doorlopen worden. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langsheen een invalsweg (**score 0**). In de onmiddellijke omgeving van het pand is minder dan de helft van de panden een eengezinswoning (**score 0**). Een van de aanpalende panden is een eengezinswoning (**score 1**). Het plan toont aan dat parkeren kan op het gelijkvloers (**score 1**). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op 3 (**score 1**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 2**). **De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 5**, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Principieel is de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten mogelijk.

INRICHTING

Voorliggende aanvraag wordt een bestaande eengezinswoning omgevormd naar een meergezinswoning met 3 entiteiten. De 3 entiteiten bestaan uit 2, 3 en 4 slaapkamers. De gemiddelde nettovloeroppervlakte bedraagt 148m². Dit betekent dat het gaat over grote, ruime appartementen. Het gaan om gezinsvriendelijke woonentiteiten met kwalitatieve buitenruimtes. In functie van privacy en inkijk wordt op de eerste verdieping een deel van het

terras aangelegd als ontoegankelijk terras met een groendak. Ook het raam van de hal op de tweede verdieping wordt ondoorzichtig gemaakt om geen inkijk te hebben. Het ondoorzichtig maken heeft geen significante negatieve impact op de kwaliteit van de achterliggende ruimte, aangezien het om een hal gaat.

Alle 3 de entiteiten beschikken over voldoende grote leefruimtes en hebben allemaal voldoende licht. Er wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien dewelke rechtstreeks toegankelijk is t.o.v. het openbaar domein. Zoals hierboven beschreven (4.3 verordening) is de fietsenberging te klein. Deze moet vergroot worden opdat het gebruiksgemak groot genoeg is zodat de fietsenstalling ook daadwerkelijk zal gebruikt worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Het regenwater dat valt op de fietsenberging zal rechtstreeks infiltreren in de naastliggende zones.

VERBOUWINGSWERKEN

Er kan gunstig advies worden verleend voor de gevraagde verbouwwerken t.h.v. de voor- en achtergevel. Het aanpassen van de gevelopeningen in de achtergevel zorgen voor meer lichtinval in de achterliggende ruimtes. Alsook de restauratiewerken t.h.v. de voorgevel naar de oorspronkelijke staat zijn positief. Het uitbreiden van de bouwdiepte op de tweede verdieping in functie van een dakterras kan ruimtelijk worden aanvaard.

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_2023137936 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 verbouwen van een dokterswoning naar een meergezinswoning, het restaureren van de voorgevel en het regulariseren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel aan simon vanheule gelegen te Antwerpsesteenweg 328, 9040 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 maart 2024 met kenmerk 061628-004/PJ/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 23 februari 2024, met kenmerk AV/411/2024/00284) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 20 februari 2024, met kenmerk 5000060734) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenberging

De fietsenberging minimaal 12m² groot moet zijn.

Hergebruik hemelwater

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine (minimaal bij de gelijkvloerse entiteit) en gebruik buiten.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening van 17m². De tuin is voldoende groot om dit te voorzien.

Gescheiden afvoerstelsel

Er moet privaat een gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater voorzien worden.

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 in regel 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 ter plaatse te laten infiltreren 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, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

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 dwarselling 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.

De garagepoort en tuinpoort moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, 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: tdwegen@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 de 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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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 gedeelten, 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_03612 - OMV_2023137936 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een dokterswoning naar een meergezinswoning, het restaureren van de voorgevel en het regulariseren van nieuwe raamopeningen in de achtergevel - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023137936

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_2112_S_B_2-BT snede.pdf	oj6kJYlVC+WgmmF/bzVuLA==
BA_2112_S_V_3-VT snede.pdf	DvMxRa3TbD363wfqPQEAuA==
BA_2112_S_B_1-BT snede.pdf	hoQxo02bT1FRY+mUjY2d5A==
BA_2112_S_N_2-NT snede.pdf	bWSEunn7zeJcg33mSHDJvA==
BA_2112_S_V_1-VT snede.pdf	/CSclor5p+7Ff5rL/HmtKA==
BA_2112_S_N_1-NT snede.pdf	BLq9xq/XsEdPpi1lkeLhbQ==
BA_2112_S_V_2-VT snede.pdf	XyDbky/pl26cgGaXAlbNQQ==
BA_2112_S_B_3-BT snede.pdf	kictS7jX1urf4sxCGYcP/Q==
BA_2112_S_N_3-NT snede.pdf	w+ouS1QngLTg5pkF9LI48A==
BA_2112_G_N_3-NT gevels.pdf	m99HM+AYqjDmkl/x6BDC0g==
BA_2112_G_N_5-NT gevels.pdf	chB2KHi40LoMUkD9QYgf2Q==
BA_2112_G_V_2-VT gevels.pdf	is2kPqKfSwQlIgstfsol8Q==
BA_2112_G_B_1-BT gevels.pdf	nY5NfS59UFOXKIRNXF+MrQ==
BA_2112_G_B_2-BT gevels.pdf	4uySgBk9E5yB8njLN5+k4Q==

BA_2112_G_V_5-VT gevels.pdf	EThq1SNOKMvJhxMMEXA1Kg==
BA_2112_G_B_4-BT gevels.pdf	syDJLoFwpHGYU9fxr+uEjw==
BA_2112_G_N_2-NT gevels.pdf	pi+E+7QG5JvVGel5zKn96A==
BA_2112_G_V_1-VT gevels.pdf	0iL80YI9gcS1ZUyQcNaqHQ==
BA_2112_G_B_3-BT gevels.pdf	c0jDHxkosFfzDGiYpy5FDQ==
BA_2112_G_N_4-NT gevels.pdf	VmNU7ATgPbAKCbVy1BBeCw==
BA_2112_G_N_1-NT gevels.pdf	Xjdh3rRsv+C6x+x+WiOnBg==
BA_2112_G_V_3-VT gevels.pdf	ZmIYgtV3re7Isu4cBaoBxw==
BA_2112_G_V_4-VT gevels.pdf	9t6168n48WKcBml5a9xwkA==
BA_2112_G_B_5-BT gevels.pdf	fQejNuKoeMBeO5Rd/AR0Og==
BA_2112_I_B_1-BT inplanting.pdf	pM43SNwpCTF8If1Pdrumig==
BA_2112_I_N_1_-NT inplanting.pdf	3xIxPrvlopvTKD30VBTVGA==
BA_2112_I_V_1-VT inplanting.pdf	GTy7TU3blp2y4hKRull+dQ==
BA_2112_L_N_1_-Legende.pdf	qypQholqgytmQNWnuDyP/A==
BA_2112_P_B_1-BT Grondplan bestand funderingsplan.pdf	8MWAEHi72yx29F9FpouOca==
BA_2112_P_B_5-BT Grondplan bestand dakenplan.pdf	DIAu7oSYSPVszjyCoehjPg==
BA_2112_P_B_4-BT Grondplan bestand nivo 2.pdf	PKm66sQuUdWAegN7y5tMoQ==
BA_2112_P_B_2-BT Grondplan bestand nivo 0.pdf	nQsD77AkgOBNP9qISz+w+w==

BA_2112_P_B_3-BT Grondplan bestaand nivo 1.pdf	6EVCQe3K3JopDaWQ2AgLAW==
BA_2112_P_N_3-NT grondplan nivo _1.pdf	xwxcRzHju/hEiUJ2kiSh7Q==
BA_2112_P_V_2-VT Grondplan vergund nivo 0.pdf	p5NHh2JgUanFtCEvnt87xQ==
BA_2112_P_V_3-VT Grondplan vergund nivo 1.pdf	hVqlDKDsEpk62MQAqEIYvQ==
BA_2112_P_N_4-NT grondplan nieuw nivo 2.pdf	FKSZ0IHjHQBnnQwyvsrOrg==
BA_2112_P_V_4-VT Grondplan vergund nivo 2.pdf	409IBOmGPYj9YtaEcj2UHA==
BA_2112_P_V_1-VT Grondplan vergund funderingsplan.pdf	Vk9aazVaGlVWoiFTLTtaow==
BA_2112_P_V_5-VT Grondplan vergund dakenplan.pdf	iE3NmtdMFVRbFsBo0XgP4Q==
BA_2112_P_N_2-NT grondplan nivo 0.pdf	KwM8PQEc0/2+hvZHU5ntUA==
BA_2112_P_N_5-NT grondplan nieuw dakenplan.pdf	JQklEKbJEP15NsFyb3N9hw==
BA_2112_P_N_1-NT grondplan nieuw funderingsplan.pdf	QFVC0ExKekMePBzCYvkgYQ==
BA_2112_T_B_1-BT terrein snede.pdf	ww+5CUVoySaeSut/mWFI1Q==
BA_2112_T_N_1-NT terrein snede.pdf	zvpzud2M+Gixd1iTgF+oTA==
BA_2112_T_V_1-VT terrein snede.pdf	7xn4ooQby+nNgdII4+RZIQ==