



2024_CBS_03825 OMV_2024028525 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie voor het slopen van een bijgebouw, verbouwen eengezinswoning, wijzigen terras gelijkvloers en nieuwe aanvraag voor balkon op de verdieping - zonder openbaar onderzoek - Blekerijstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 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; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazoui, 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 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Margaux Desmyter met als contactadres Blekerijstraat 9, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024028525) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie voor het slopen van een bijgebouw, verbouwen eengezinswoning, wijzigen terras gelijkvloers en nieuwe aanvraag voor balkon op de verdieping
- Adres: Blekerijstraat 9, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2885V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Blekerijstraat in de wijk 'Sluizeken - Tolhuis - Ham'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de omliggende hoofdgebouwen tellen 3 tot 5 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen (zowel eengezinswoningen, als ook meergezinswoningen).

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 84 m², de straatbreedte meet 6,37 m en de perceelsdiepte bedraagt (op het diepste punt langs de rechter zijperceelsgrens) 15,95 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing, ingericht als eengezinswoning.

Het hoofdgebouw (type burgerhuis met sous-terrein) telt 3,5 bouwlagen met een zadeldak en heeft een diepte van 10,60 m.

Achter het hoofdgebouw zijn aan de rechter zijde bijgebouwen van 2 bouwlagen met plat dak aangebouwd die reikten tot tegen de achterste perceelsgrens. Links is een koer met een oppervlakte van ongeveer 9,5 m². Achter de koer staat nog een gelijkvloers bijgebouw.

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het gebouw is samen met de panden nrs. 5 en 7 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Burgerhuizen' (relict ID-nr. 132576) en wordt hierin als volgt omschreven:

*'Bakstenen enkelhuizen met typische gevelordonnantie uit eerste kwart 20ste eeuw. Nummer 5 gekoppelde getoogde bovenvensters voorzien van arduinen versiering, nummers 7, 9 smallere, inspringende deurtravee en brede linkertravee met erker en in nummer 9 met drielichten.
De panden hebben een architecturale en historische waarde.'*

Het pand voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

Stedenbouwkundig misdrijf

De aanvraag beoogt de regularisatie van verbouwingswerken die deels uitgevoerd zijn zonder de vereiste omgevingsvergunning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden.

Aanpassingen bouwvolumes en indeling

- * Gevels hoofdgebouw: In de voorgevel wordt de erker op de 2^e verdieping vernieuwd volgens het oorspronkelijke ontwerp. In de achtergevel wordt op de gelijkvloerse bouwlaag een breder schuifraam geplaatst.
- * Het gelijkvloerse tuinbijgebouw achteraan wordt gesloopt. De grotere koer van 11,3 m² wordt verhard met waterdoorlatende verharding en een groenstrook.
- * Van het 2 bouwlagen hoge bijgebouw wordt de koergevel, de vloerniveau's en het dak vernieuwd met behoud van de bouwhoogte. De gevel wordt bekleed met houten beplanking. Ter hoogte van de 1^e verdieping van het bijgebouw wordt een balkon (breedte van 1,07 m) aangebracht tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, dit balkon reikt tot op 2,19 m van de linker zijperceelsgrens. De keuken in het hogere rechter bijgebouw wordt iets verkleint in functie van een grotere wasplaats/berging. De zolder wordt intern geïsoleerd.

Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

ACHTER:

De scheidingswand wordt achter het balkon opgetrokken met 15 cm, tot een hoogte van 3,83 m boven het trottoirpeil.

RECHTER:

Volgens het plan 'snede AA' wordt er geen ophoging van het profiel van de rechter scheidingsmuur voorzien, de hoogte blijft 5,01 m boven het trottoirpeil. In het plan 'snede BB' wordt echter wel een ophoging van 20 cm voorzien.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bestaande beerput blijft behouden. Er worden geen hemelwaterput, groendaken of infiltratiesysteem voorzien.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 6 maart 2024. Op 5 april 2024 is nog géén advies ontvangen.
-> Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

- Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 6 maart 2024. Op 5 april 2024 is nog géén advies ontvangen.
-> Omdat de decretaal omschreven adviestertermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Er werden geen strijdigheden vastgesteld.

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 van de Leie, in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De bouwheer vraagt een afwijking om geen hemelwaterput te moeten plaatsen. Gelet op de beperkte omvang van de tuin en het feit dat er reeds een beerput aanwezig is, kan er akkoord worden gegaan met de vraag om een afwijking om de hemelwaterput niet te moeten plaatsen.

Bovendien voorziet de voorliggende aanvraag in een vermindering van de bebouwde en de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Het perceel is kleiner dan 100 m².

-> Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder, maar er werd geen advies verleend.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. 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

Programma

Het pand blijft een eengezinswoning.

Ongeacht de indeling van het gelijkvloerse bouwlaag (half ondergronds) en de 1^e verdieping, met op beide bouwlagen dagleefruimten en telkens een keuken (zoals oorspronkelijk het geval was en dit ook blijft), mag deze eengezinswoning niet worden opgedeeld naar een meergezinswoning.

Erfgoed

De aanvraag omvat het afbreken van een bijgebouw en het vernieuwen van de erker en het schrijnwerk van de voorgevel naar oorspronkelijk model.

De erfgoedwaarde van dit pand zit in het hoofdvolume en de voorgevel. Het afbreken van het bijgebouw heeft dan ook geen impact op deze erfgoedwaarde.

De voorgevel wordt opnieuw in zijn oorspronkelijke toestand hersteld.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. We vragen dan ook om geen verluchtingsroosters te plaatsen aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk).

-> Vanuit een erfgoedwaardering kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden, mits voldaan is aan de onderstaande voorwaarden, welke het behoud van de erfgoedwaarden beogen:

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of zichtbaar in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring.

De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Bouvvolumes en scheidingsmuren

* Het bestaande bijgebouw zal volgens het plan 'snede AA' niet verhogen. Een ophoging van dit gebouw (zoals anderzijds voorzien in de 'snede BB' met 20 cm) wordt ook niet toegestaan gezien dit 2 bouwlagen tellende bijgebouw gelegen is een smalle bouwhoek, dergelijke ophoging zou een negatieve impact hebben op de lichtinval op de omliggende percelen.

* Het plaatsen van een balkon naast het bijgebouw wordt uit de vergunning gesloten gezien deze constructie geen noemenswaardige meerwaarde biedt voor de woonkwaliteit, maar net een minwaarde ten aanzien van de gelijkvloerse koer er onder, die meer ingesloten wordt. Bovendien vereist dit balkon ook een zichtscherm en dus een verhoging van de achterste perceelsmuur, wat gelet op de bestaande bouwhoogte van deze scheidingsmuren en de specifieke ligging in de smalle hoek van het bouwblok ook niet wenselijk is.

Gevels

Voorgevel hoofdgebouw

Het vervangen van de erker volgens het oorspronkelijke ontwerp wordt positief beoordeeld, deze uitsprong maakt absoluut deel uit van de voorgevelarchitectuur van het pand (zie ook beoordeling vanuit erfgoed).

Zijgevel bijgebouw

Deze gevel heeft minder waarde en het vervangen van deze gevel door een houtskeletgevel met grotere raam is architecturaal en esthetisch aanvaardbaar en resulteert ook in meer daglicht in de achterliggende keukens toe.

Binnenindeling

De binnenindeling ondergaat weinig aanpassingen. Er wordt verondersteld dat -na het slopen van het toilet op de koer- een nieuw toilet wordt ingericht in een van de 2 geplande badkamers.

Als bijzondere voorwaarde wordt het volgende opgelegd:

Elke toilet moet worden aangesloten op de bestaande beerput of een vervangende septische put.

CONCLUSIE

Gedeeltelijke vergunning:

1/ Ongunstige beoordeling: voor het uitvoeren van het balkon en de bijhorende ophoging van de achterste scheidingsmuur naast het bijgebouw.

2/ Voorwaardelijk gunstig voor de overige werken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

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_2024028525_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor regularisatie voor het slopen van een bijgebouw, verbouwen eengezinswoning, wijzigen terras gelijkvloers en nieuwe aanvraag voor balkon op de verdieping aan mevrouw Margaux Desmyter gelegen te Blekerijstraat 9, 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:

Wordt uit de vergunning gesloten: Balkon naast bijgebouw, 1^e verdieping en ophoging achterste scheidingsmuur

Het balkon wordt uit de vergunning gesloten gezien deze constructie geen noemenswaardige meerwaarde biedt, maar net een minwaarde ten aanzien van de gelijkvloerse koer.

Bovendien is een ophoging van de achterste perceelsgrenzen - gelet op de grote hoogte van deze scheidingsmuren - ook niet toegelaten.

Erfgoed:

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of zichtbaar in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring.

De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Bouwhoogte bestaande bijgebouw:

De bouwhoogte van dit gebouw meet reeds 5,01 m ten opzichte van het trottoirpeil en deze hoogte mag niet verder opgehoogd worden.

Terrasverharding:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte bedraagt).

Riolering:

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put (of beerput). Alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze put.

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 screenen.

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/richtlijnengeurhinder.

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

Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

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 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 aantoonst 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_03825 - OMV_2024028525 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie voor het slopen van een bijgebouw, verbouwen eengezinswoning, wijzigen terras gelijkvloers en nieuwe aanvraag voor balkon op de verdieping - zonder openbaar onderzoek - Blekerijstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024028525

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_woning_G_B_voorgevel.pdf	L9a8UmLoMdcLR15wVlocXw==
BA_woning_G_B_achtergevel.pdf	rrD0fDdk09IrdE1J5tcfZA==
BA_woning_G_N_Achtergevel.pdf	W4xS3MtUJnb66hjxz8cltA==
BA_woning_G_N_voorgevel.pdf	o9LVxBAoW56pF4z/khE5KA==
BA_woning_G_V_achtergevel.pdf	C9guHoMA2XKiCZc/AuhJFQ==
BA_woning_G_V_voorgevel.pdf	sxCv1muahjWelk/Q4bz8yw==
BA_woning_I_B_inplantingsplan.pdf	jJxJtqBvpUC/pWY/ToySQ==
BA_woning_I_N.pdf	l4qyn91eDXIno2aPXi74Ew==
BA_woning_I_V.pdf	Ja7cX6HjjSVT1gKol1Jqgw==
BA_woning_L_B.pdf	NCtFKJ6dYcablk2qiAiHlw==
BA_woning_L_N.pdf	DQ3eWQVDREnNY2QCccfsSw==
BA_woning_L_V.pdf	lF+hJkY+iwmXebgRDPxb9Q==
BA_woning_P_B_gelijkvloers.pdf	5PWFFY+YurVRf8plTt1ZyQ==
BA_woning_P_B_kelder.pdf	0ovd1WdcHrKC+7aCBZfzYg==

BA_woning_P_B_verdieping_1.pdf	AVC9F/x1AXdiAwJWQxvLhg==
BA_woning_P_B_verdieping_2.pdf	Wzhi4oBLccyA7ZxghY5kXg==
BA_woning_P_B_verdieping_3.pdf	2d6/HLE0g4aqWpeoX8k8Ew==
BA_woning_P_N_Gelijkvloers.pdf	AjPiRtO7vr/X6hg7ntkPsw==
BA_woning_P_N_kelder.pdf	ipMifZLG2MUJyKfGMEFqEw==
BA_woning_P_N_verdieping_1.pdf	p6epMD+ePGs1b+AXyH8bMg==
BA_woning_P_N_verdieping_2.pdf	0mxtH2uV1AhYPCwheymHIQ==
BA_woning_P_N_verdieping_3.pdf	VJhRAfDvo6xq7j5riQWTQQ==
BA_woning_P_N_zolder.pdf	oBW5ulW9FgbdKrz59/zT9Q==
BA_woning_P_V_gelijkvloers.pdf	Sl4xoZTim8Le7JAJ09FqzQ==
BA_woning_P_V_kelder.pdf	ZGW0jeDi4e7Fds1/HTqWHQ==
BA_woning_P_V_verdieping_1.pdf	S9ztbb8UMqR2oh705WXcHA==
BA_woning_P_V_verdieping_2.pdf	t1dI5dx97iQWlhigho+X4A==
BA_woning_P_V_verdieping_3.pdf	fTOOMNargbcD1GM8FtdVaQ==
BA_woning_P_V_zolder.pdf	A477CZStj88yH8UO+rpDNg==
BA_woning_P_zolder.pdf	ACqoorm+ShdH8iltU38g+A==
BA_woning_S_B_SnedeAA.pdf	Eo0LbwBCC0P6huRL0QytnQ==
BA_woning_S_B_SnedeBB.pdf	rrD0fDdk09IrdE1J5tcfZA==

BA_woning_S_N_SnedeAA.pdf	hpgAtEoGiHP6gl/4GV+DmA==
BA_woning_S_N_SnedeBB.pdf	Duf3GDJ5X7HFnQ7d3S/Rug==
BA_woning_S_V_snedeAA.pdf	ZCl054Ilty49x2WrzoAXQA==
BA_woning_S_V_snedeBB.pdf	sxCv1muahjWelk/Q4bz8yw==
BA_woning_T_B.pdf	3vNE7wgyGXJtXBZv8Yjx6A==
BA_woning_T_N.pdf	Ghfcl2cCloCMv+fRTcgrNw==
BA_woning_T_V.pdf	CjL62mcE/WAYC6Gyvg/93A==