



2024_CBS_05630 OMV_2024047238 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en wijzigen van het aantal woongelegenheden van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Els Depourcq met als contactadres Phoenixstraat 68, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024047238) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en wijzigen van het aantal woongelegenheden van een meergezinswoning
- Adres: Phoenixstraat 68 en 70, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 97G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen in de Brugse Poort – Rooigem. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten residentiële bebouwing met veelal een commerciële plint. De dominante bouwhoogte in de omgeving is 2 à 3 bouwlagen met hellend dak en plaatselijk accenten tot 4 bouwlagen hoog.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft het bekomen van een vergunning voor het verbouwen en uitbreiden zonder functiewijziging maar wel met wijzigingen van aantal woonegelegenheden van een meergezinswoning. De bouwplaats bestaat momenteel uit een meergezinswoning met 3 bouwlagen in een aaneengesloten bebouwing onder hellend dak met op het gelijkvloers een handelsfunctie die verbonden is met woonentiteit 1 (deels gelegen op het gelijkvloers, en deels gelegen op +1). Woonentiteit 2 is gelegen op de tweede verdieping. De handelsfunctie op het gelijkvloers blijft behouden. De meergezinswoning wordt uitgebreid met 1 entiteit. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 365m². De straatgevelbreedte bedraagt 11,80m.

MORFOLOGIE

Het bouwvolume op het gelijkvloers en de eerste verdieping blijft ongewijzigd. Op de tweede verdieping wordt de bestaande voorgevel aan de linkerzijde over een breedte van 5,90m verdiept geplaatst en 1,60m teruggetrokken voorzien.

Het bestaande zadeldak wordt verwijderd en voorzien van een nieuwe 4^e, deels getrokken, bouwlaag met plat dak. Aan de rechterzijde wordt over een breedte van 4,45m de rooilijn gevolgd. Nadien springt de gevel ca. 2,14m terug t.o.v. de rooilijn over de resterende breedte van 7,51m. De kroonlijsthoogte aan de voorzijde zal opgehoogd worden van 9,07m naar 11,87m t.o.v. het straatpeil. Ter hoogte van de balustrade van het nieuwe terras neemt de kroonlijsthoogte toe van 9,07m tot 10,07m. Aan de rechterzijde bedraagt de bouwdiepte 11,0m vanaf de rooilijn over een breedte van 10,10m (incl. terras achteraan met borstwering van 1,10m hoog). Over een breedte van 1,90m bedraagt de bouwdiepte 9,20m. Aan de achterzijde blijft de kroonlijsthoogte ongewijzigd (8,95m).

Door het afnemen van het zadeldak en het voorzien van een nieuwe 4^e deels teruggetrokken bouwlaag, wijzigen de scheidingsmuren

- Ten opzichte van de rechter aanpalende zal vooraan de scheidingsmuur over een diepte van ca. 11,03m opgehoogd worden met 1,87m. (zie plannenset)
- Ten opzichte van de linker aanpalende zal vooraan de scheidingsmuur over een diepte van ca. 2,07m opgehoogd worden aflopend van 3,78m tot 2,04m. Nadien wordt de scheidingsmuur opgehoogd vanaf een diepte van 2,07m tot 9,20m met 2,48m. Vanaf een bouwdiepte van 11,16m tot de achtergevel van het hoofdgebouw wordt de perceelsmuur nog aflopend van 0 tot 1,92m opgehoogd. (zie plannenset)
- De nieuwe technische koker wordt voorzien op een hoogte van 13,87m t.o.v. het straatpeil. (dit is lager dan de bestaande nokhoogte van 15,02m t.o.v. het straatpeil)

INRICHTING

Op het gelijkvloers blijft de bestaande handelszaak behouden. Deze is apart toegankelijk vanaf het openbaar domein. Via een sas-ruimte staat de handelsruimte in contact met de eerste woonunit op het gelijkvloers (**unit 1**). Deze woonunit is aan de achterzijde van het gelijkvloers ingericht en staat in rechtstreeks contact met de tuin. Op het gelijkvloers beschikt deze woonunit over een leefruimte, een sas, een afzonderlijke fietsenberging van 10,81m² en een toilet. Via een interne trap kan toegang worden genomen tot de bovenliggende verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een zitruimte alsook een berging bij unit 1. Deze woonunit is een **drie-slaapkamerappartement (unit 1)** met een netto-vloeroppervlakte van 119,96m². Er worden geen wijzigingen aangevraagd op de eerste verdieping bij unit 1. Unit 1 is ook rechtstreeks toegankelijk via de gemeenschappelijke traphal, rechts op het perceel.

Via de rechterdeur ter hoogte van de voorgevel kan toegang worden genomen tot de bovenliggende woonentiteiten. De bestaande garage wordt omgevormd naar een fiets- en autoberging van in totaal 32,32m² waarvan ca. 17m² ruimte voor fietsen.

Op de tweede verdieping bevindt zich een **drie-slaapkamerappartement (unit 2)** met een totale netto-vloeroppervlakte van 110,5m². Op deze verdieping worden wijzigingen voorzien ter hoogte van de leefruimte en het terras. Zo wordt het bestaand terras vergroot door de voorgevel een deel terug te trekken. De nieuwe oppervlakte van het terras bedraagt 10,88m². De werken worden in pandig voorzien. De voorgevel blijft behouden. Het bestaand raam wordt opengemaakt. Er wordt een borstwering in voorzien van 1,10m hoog (glazen balustrade).

Op de derde verdieping wordt een nieuw **twee-slaapkamerappartement (unit 3)** ingericht. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een berging, een keuken met leefruimte en een badkamer. Aan de voorzijde wordt een terras voorzien van 15,10m² (met borstwering/ glazen balustrade van 1,10m hoog), met ter hoogte van de linker perceelsgrens een zichtscherm in matglas van 2m hoogte. Aan de achterzijde wordt een terras voorzien van 4,63m² met borstwering/ glazen balustrade van 1,10m hoog (en op 1,90m afstand van de linker perceelsgrens). Het overige plat dak wordt ingericht als groendak (15,70m²). De netto-vloeroppervlakte van het drie-slaapkamerappartement bedraagt 89,87m². De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten in het pand bedraagt 106,78m².

De voorgevel van de nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt in verticale houten latten in het kleur bruin. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in het kleur bruin. De nieuwe balustrades worden voorzien in het materiaal glas. Het pand beschikt over een septische put van 5.000liter en een regenwaterput van 10.000liter.

2. HISTORIEK

Volgende relevante voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed.

Stedenbouwkundige vergunning

Op 30/06/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 2 woningen en de oprichting van een apotheek met 2 woningen. (Litt.P-19-80)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 5000065108: **gedeeltelijk
voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075> of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen. Na aanvraag van de aansluitingen kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

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: 5000065108. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 mei 2024 onder ref. 072281-003/NVDV/2024: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

- **Artikel 4.11:** Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen;

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden.

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een extra twee-slaapkamerappartement te realiseren. Hiermee beschikt het pand over 2x drie-slaapkamerappartement en 1x twee-slaapkamerappartement. Bijgevolg wordt voldaan aan de mix. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 106,78m². De aangevraagde werken voldoen aan dit artikel.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd en verticaal uitgebreid met een nieuw dakvolume. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 10.000 liter. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het pand is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

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

7. BEKENDMAKING

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft als doel het omvormen van een meergezinswoning met twee woonentiteiten naar drie woonentiteiten. Hiervoor wordt het bestaand hellend dakvolume weggenomen en wordt het pand van een nieuw dakvolume met plat dak voorzien. De totale hoogte van de nieuwe uitbreiding zal niet hoger komen dan de bestaande nokhoogte van het hellend dak. Gekeken naar de ligging van het perceel is de basisschaal 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag met een plaatselijk accent van 4 bouwlagen bij het gebouw ruimtelijk te verantwoorden.

Met deze werken wordt een twee-slaapkamerappartement gerealiseerd. De voorziene ruimtes in het appartement zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. Zoals eerder besproken in hoofdstuk 4, is het voorstel in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement betreft artikel 4.11 de voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen bij het verhogen van het aantal woonentiteiten. Bij het verhogen van het aantal woonentiteiten wordt gevraagd om de woon-en leefkwaliteit van het pand te verhogen. Hieraan wordt voldaan door elke woonentiteit van een buitenruimte te voorzien en door een ruime fietsenberging in te richten op de gelijkvloerse verdieping. De wijzigingen op de tweede verdieping zijn erop gericht om een grotere buitenruimte te realiseren bij de woonentiteit (unit 2). Deze werken worden in pandig voorzien en hebben geen ruimtelijke impact. De aanpalende leefruimte is na de werken nog voldoende groot.

De voorgevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt.

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_2024047238 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 en wijzigen van het aantal woonegelegenheden van een meergezinswoning aan mevrouw Els Depourcq gelegen te Phoenixstraat 68 en 70, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 mei 2024 met kenmerk 072281-003/NVDV/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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/richtlijngeurhinder.

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). 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

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

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

In functie van 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).

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg gevoegd 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_05630 - OMV_2024047238 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en wijzigen van het aantal woonegelegenheden van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024047238

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_meergezinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf	UTQXGFB3CqStlBqSljanTw==
BA_meergezinswoning_G_B_1_voorgevel.pdf	WHLsadvkscCMq+yif/tC0g==
BA_meergezinswoning_G_B_2_achtergevel.pdf	TCjHCNRc1789u8O1RT9Rng==
BA_meergezinswoning_G_N_1_voorgevel.pdf	23ZMGczpL6bBRJKlu5gk/g==
BA_meergezinswoning_I_B_1_Inplanting.pdf	6RTDguwq4K4vvrAeU7g/PA==
BA_meergezinswoning_I_N_1_inplanting.pdf	991s/p9fNn5Dx4emwzeFeQ==
BA_meergezinswoning_L_N_1_Legende.pdf	N3Y8LvXQqtUi/eValQCxpg==
BA_meergezinswoning_P_B_-1_Fundering riolering.pdf	vCxErwHteM3g0AvD08x1KA==
BA_meergezinswoning_P_B_0_gelijkvloers.pdf	UXdM4ekBfTAtmcFOTrcA/A==
BA_meergezinswoning_P_B_1_verdieping_1.pdf	it1yRH6VWxSMdasbn4M72Q==
BA_meergezinswoning_P_B_2_verdieping_2.pdf	iGdneKwZPofyeAqMFZTp7w==
BA_meergezinswoning_P_B_3_verdieping_3 Zolder.pdf	ZRM54qAPpy1o80/GDvLTXQ==
BA_meergezinswoning_P_N_-1_Fundering riolering.pdf	7tU2p8S9dB3k3iLDGgJqNw==
BA_meergezinswoning_P_N_0_gelijkvloers.pdf	vQ/KS9e607uj+JFiyk1Xcw==

BA_meergezinswoning_P_N_1_verdieping_1.pdf	s5NoKTOZMsLspvr2jx103Q==
BA_meergezinswoning_P_N_2_verdieping_2.pdf	ApKYXrBJM2Cb+sfJekltQg==
BA_meergezinswoning_P_N_3_verdieping_3.pdf	YFuZg8RdtQS0ujenANnZpw==
BA_meergezinswoning_S_B_1_snedede AB_.pdf	d2iIX+zY7uXiaZNIIZINCQ==
BA_meergezinswoning_S_N_1_snedede AA_.pdf	X1BlmxSeFS8PG/QZBpv9GA==
BA_meergezinswoning_S_N_2_snedede BB_.pdf	lyfebbhkYHc1hlq+BrHLSQ==
BA_meergezinswoning_T_B_1_terreinprofiel.pdf	d91zF8O79llyS6b0II2PUA==
BA_meergezinswoning_T_N_1_terreinprofiel linker buur.pdf	UKc04meDXWfERQDTVymigA==
BA_meergezinswoning_T_N_2_terreinprofiel rechter buur.pdf	AfPx+ZmyBbzIMOtIautIUg==