



2024_CBS_06876 OMV_2024039364 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (regularisatie) - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 Inge Pyck met als contactadres Auguste Van Ooststraat 29, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024039364) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning (regularisatie)
- Adres: Auguste Van Ooststraat 29, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 6Z6

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Auguste Van Ooststraat in de wijk Oud-Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing type rijwoningen. De meeste panden beschikken daarbij over twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

PLAATS

De aanvraag betreft een rechthoekig perceel met een breedte van 4,05 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 28,70 m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 116,23 m².

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij respectievelijk 7,30 m en 10,81 m. De bouwdiepte van het hoofdvolume gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 9,30 m.

Het pand beschikt over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het gelijkvloerse aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 2,90 m. De bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 16,50 m.

Tot slot bevindt er zich palend langsheen de achterperceelsgrens een perceelsbreed bijgebouw van één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De nok van het zadeldak loopt evenwijdig met de linker- en rechterperceelsgrens en beschikt over een hoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 5,60 m. Het bijgebouw is gelegen op een bouwdiepte vanaf 19,15 m en reikt tot tegen de achterperceelsgrens.

Tussen het gelijkvloerse aanbouwwolume en het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een onbebouwde buitenruimte van 10,21 m². De buitenruimte is volledig verhard aangelegd.

PROGRAMMA EN INDELING

In het hoofdvolume en het aanbouwwolume bevindt zich een eengezinswoning. De woning beschikt over een toegang aan de linkerkant. Op het gelijkvloers beschikt de woning over een open leefruimte in het hoofdvolume en een keuken en badkamer in het gelijkvloerse aanbouwwolume. Het hoofdvolume is gedeeltelijk onderkelderd (17,74 m²). Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De ruimte onder het hellende dak is ingericht als zolderruimte. Het bijgebouw betreft een magazijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op 13/09/2023 werd vastgesteld dat er vergunningsplichtige verbouwwerken werden uitgevoerd aan het pand. Voorliggende aanvraag betreft voornamelijk de regularisatie van deze uitgevoerde handelingen.

1/ Oprichten van een nieuw aanbouwwolume:

Er wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume opgericht afgewerkt met een licht hellend lessenaarsdak met nok evenwijdig aan het achtergevelvlak. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 3,17 m. De bouwdiepte van het gelijkvloerse aanbouwwolume gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 15,49 m. De scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende blijven ter plaatse van het nieuwe aanbouwwolume ongewijzigd.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt centraal voorzien van een dakkoepel en wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding en aluminium dakrand. De achtergevel van het aanbouwwolume wordt voorzien van een groot schuifraam in groen buitenschrijnwerk (pvc).

2/ Wijzingen aan de voor- en achtergevel:

VOORGEVEL

De voorgevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 16 cm) en afgewerkt met een witte crepi. De onderzijde van de voorgevel wordt tot een hoogte van 0,44 m daarbij voorzien van een plint in blauwe hardsteen. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 0,16 m. Het voetpad beschikt over een resterende breedte van 1,34 m.

Tevens wordt de voordeur vervangen en wordt het buitenschrijnwerk van het gelijkvloerse raam en het raam op het eerste verdiep vervangen door groen buitenschrijnwerk in pvc. De glasdallen onder de kroonlijst worden ten gevolge van de voorgevelisolatie gesupprimeerd. De bakgoot van de voorgevel wordt vervangen door een zwart exemplaar in pvc.

ACHTERGEVEL

De achtergevel wordt eveneens aan buitenzijde geïsoleerd (dikte 16 cm) en afgewerkt met een witte crepi. De raamopening op het eerste verdiep wordt doorgetrokken aan de onderzijde en voorzien van een toegangsdeur in buitenschrijnwerk (pvc) in een groene kleur. De toegangsdeur wordt aan bovenzijde voorzien van een rolluik. De bakgoot wordt vervangen door een zwart exemplaar in pvc, tevens wordt een nieuwe afvoerbuis voorzien boven de isolatie.

3/ Vervanging van het dakvolume:

De constructie van het zadeldak wordt vervangen en aan de binnenzijde voorzien van isolatie. Het hellend dakvlak wordt aan de straatzijde voorzien van twee dakvlakvensters. Het hellend dakvlak aan de achterzijde wordt voorzien van één dakvlakvenster. De kroonlijst- en nokhoogte van het pand blijven ongewijzigd.

4/ Interne aanpassingswerken:

De vloerplaten tussen het gelijkvloers en het eerste verdiep en het eerste verdiep en de zolderruimte worden vervangen. Verder wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd:

- Op het gelijkvloers wordt het hoofdvolume voorzien van een technische ruimte, badkamer en berging. Aan de straatzijde wordt een inkomhal ingericht en een nieuwe trap tot het eerste verdiep. Onder de trap wordt een nieuw toilet

voorzien. In de inkomhal wordt tevens een kelderluik voorzien die toegang geeft tot de kelderruimte.

- In het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een ruimte keuken ingericht.
- Op het eerste verdiep wordt een slaapkamer voorzien aan de straatzijde en een zithoek aan de achterzijde. In de zithoek wordt tevens een trap voorzien tot de zolderruimte.
- Onde het hellend dak wordt een tweede slaapkamer ingericht voorzien van een eigen badkamer.

5/ Wijzigingen aan het bijgebouw:

Het magazijn wordt omgevormd tot een hobbyruimte op het gelijkvloers en een bergruimte onder het hellend dak. Het bijgebouw wordt voorzien van een nieuwe dakstructuur aan de binnenzijde geïsoleerd. Na verbouwingwerken beschikt het bijgebouw over een nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 5,55 m.

De toegangsdeur tot het bijgebouw wordt gesupprimeerd. In de plaats wordt op het gelijkvloers een groot schuifraam voorzien. Verder wordt het gevelvlak van het bijgebouw afgewerkt in houten gevelbekleding.

2. HISTORIEK

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend op het perceel:

- Op 23/10/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis ((KW V-56-78 (GB 745/27)).

Volgende historiek is gekend inzake bouwovertradingen op het perceel:

- Op 13/09/2023 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:
 - Het slopen en heroprichten van een aanbouwwolume.
 - Het plaatsen van nieuwe houten roostering tussen de verschillende verdiepingen in het hoofdgebouw.
 - Het plaatsen van een nieuwe dakconstructie hoofdgebouw.
 - Het plaatsen van nieuwe steunbalken en steunpalen in het hoofdgebouw.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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 SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd een zone A voor woningen en een klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgend punt:

- ARTIKEL 2.2.2. BEBOUWDE EN VERHARDE OPPERVLAKTE

Conform het BPA moet de tuinstrook binnen de zones met klasse 3 voorzien zijn van minimaal 50 % onverharde buitenruimte. Maximaal 25 % van de tuinstrook mag bebouwd zijn.

Conform artikel 1.1. van het BPA is de strook voor hoofd- en bijgebouwen gelegen vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 16,78 m. De tuinstrook is gelegen op een bouwdiepte van 16,78 m tot aan de achterperceelsgrens.

De tuinstrook beschikt over een totale oppervlakte van 48,28 m². Conform het BPA bedraagt de maximale bebouwde oppervlakte bijgevolg 12,07 m². Het minimum aandeel aan onverharde buitenruimte bedraagt 24,14 m².

De tuinstrook is voor een te groot aandeel (35,23 m²) bebouwd. Het betreft echter bestaande bebouwing (zijnde het bijgebouw en de scheidingsmuren). Het nieuwe aanbouwvolume wordt volledig ingericht binnen de strook voor hoofd en bijgebouwen waar geen maximale bebouwing- of verhardingsgraad is voor opgenomen.

Afwijking:

De tuinstrook is slechts voor 13,05 m² onbebouwd aangelegd. Het is echter onduidelijk in welke mate deze onbebouwde ruimte verhard is aangelegd.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Gezien de beperkte oppervlakte van de buitenruimte kan akkoord gegaan worden met het volledig verhard aanleggen ervan. Men zal deze minimale ruimte immers nodig hebben voor het gebruik ervan als terras. Om een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel te verzekeren wordt evenwel opgenomen dat de verharding van de buitenruimte moet voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

- ARTIKEL 2.7. UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen.

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO.

Afwijking: De nieuwe voorgevelisolatie en afwerking reiken 16 cm voorbij de rooilijn. De aanvraag is strijdig met de decretale bepaling van de VCRO aangezien de gevelisolatie maximaal 14 cm mag uitspringen voorbij de rooilijn.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** De voorgevelisolatie en afwerking (crepi) mag uiterlijk 14 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- ARTIKEL 3.2. : BEPERKEN VAN VERHARDINGEN

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking: Het is onduidelijk of de buitenruimte verhard wordt aangelegd.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Gezien de beperkte oppervlakte van de buitenruimte kan akkoord gegaan worden met het volledig verhard aanleggen ervan. Men zal deze minimale ruimte immers nodig hebben voor het gebruik ervan als terras. Om een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel te verzekeren wordt evenwel opgenomen dat de verharding van de buitenruimte moet voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 klein (onder klimaatverandering). Het betreft een zone gelegen in het midden van het perceel.
- 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). Het betreft een kleine zone aan de straatzijde van het perceel.
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel grotendeels 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:

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater voorzien. Een gescheiden afvoerstelsel heeft een bufferend vermogen op de afvoer van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 97,23 m² (hoofgebouw, aanbouwwolume en bijgebouw). Hierdoor moet er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 liter. Er wordt slechts een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 3000 liter.

Het plaatsen van een kleinere hemelwaterput wordt in voorliggende aanvraag niet bijkomend gemotiveerd. Gezien het betrekkelijk hoge aandeel aan bebouwing en verharding op het perceel is een voldoende grote hemelwaterput evenwel wenselijk als bijkomend bufferend vermogen zeker omwille van de kleine overstromingsgevoeligheid op het perceel. Er wordt bijgevolg opgenomen dat er een hemelwaterput voorzien moet worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Op de hemelwaterput worden alle dakoppervlakken aangesloten (hoofdvolume, aanbouwwolume en bijgebouw). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Gezien de beperkte oppervlakte van de buitenruimte kan akkoord gegaan worden met het volledig verhard aanleggen van de buitenruimte. Men zal deze minimale ruimte immers nodig hebben voor het gebruik ervan als terras. Om een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel te verzekeren wordt evenwel opgenomen dat de verharding van de buitenruimte moet voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak:

Aangezien het nieuwe platte dak wordt aangesloten op de hemelwaterput moet deze niet worden aangelegd als groendak.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 april 2024 tot en met 17 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er is een rechtszaak lopende inzake een schadegeval aan de gemeenschappelijke binnenmuur en gemeenschappelijke dakgoot.

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

Voorliggende aanvraag wordt beoordeeld vanuit een ruimtelijk oogpunt. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens of eventuele dakgoten.

Er wordt evenwel vastgesteld dat de scheidingsmuren met aanpalende ongewijzigd blijven. De dakgoot van het bijgebouw blijft eveneens ongewijzigd. Enkel de dakgoot van het hoofdvolume wordt vervangen door een nieuw exemplaar op dezelfde hoogte. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan bijgevolg geen afbreuk doen aan rechten van derden. De eventuele aangebrachte schade aan gemene muren en/of dakgoten betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Oprichten van een nieuw aanbouwwolume:

Omwille van het nieuwe aanbouwwolume verkrijgt de woning een ruime keuken in contact met de tuin. Tevens wordt de natuurlijke lichtinval vergroot. Het nieuwe aanbouwwolume leidt bijgevolg tot een meerwaarde voor de woonkwaliteit voor deze woning. Deze meerwaarde moet evenwel in verhouding staan ten opzichte van mogelijke negatieve effecten op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. De scheidingsmuren met aanpalende blijven ongewijzigd. Zowel linker-als rechteraanpalende beschikken over een gelijkaardig aanbouwwolume zowel qua bouwdiepte als qua bouwhoogte. De impact op aanpalenden ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume is bijgevolg beperkt.

Ook de impact op de omgeving is beperkt. Het nieuwe aanbouwwolume wordt beperkt in bouwdiepte en reikt minder diep dan de zonegrens voor de strook voor hoofd-en bijgebouwen in het BPA. Gezien het nieuwe aanbouwwolume conformeert aan de voorschriften van het BPA, die bovendien voldoende gedetailleerd zijn opgesteld, wordt voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

2/ Wijzigingen aan de voor-en achtergevel:

VOORGEVEL

Principieel kan akkoord gegaan worden met het isoleren van de voorgevel. Het isoleren van de voorgevel leidt tot een betere energie-efficiëntie en draagt bij tot het wooncomfort van deze woning. De voorgevel wordt bovendien voldoende kwalitatief afgewerkt zodat deze ook een opwaardering in het straat betekent.

De isolatie wordt evenwel aangebracht voorbij de rooilijn en heeft bijgevolg een impact op het aanpalende openbaar domein. De nieuwe voorgevelisolatie en afwerking reiken 16 cm voorbij de rooilijn. **Dit is strijdig met artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement en tevens strijdig met artikel 4.3.8§1 van de VCRO.**

De voorgevelisolatie en afwerking (crepi) mag uiterlijk 14 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil. **De voorgevel moet hieraan worden aangepast.** Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde.**

ACHTERGEVEL

De wijzigingen aan de achtergevel zijn aanvaardbaar mits uitzondering van het voorzien van een toegangsdeur tot het plat dak van het nieuwe aanbouwvolume. Het plat dak van het nieuwe aanbouwvolume komt niet in aanmerking als dakterras gezien dergelijk dakterras veel te diep reikt ten opzichte van linker- en rechteraanpalende. Dergelijk dakterras is bovendien strijdig met het Burgerlijk Wetboek gezien het zichten verleent op aanpalende percelen. Gezien dergelijk terras uitgesloten is en ook geen deel uitmaakt van de aanvraag is ook het voorzien van een toegangsdeur onnodig. De deur op het eerste verdiep moet worden vervangen door een vast raam of een opengaand raam voorzien van een vaste balustrade (binnen het raamkozijn) met een minimale hoogte van 1,20 m gemeten t.o.v. het vloerpeil. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde.**

3/ Vervanging van het dakvolume:

Het bijkomend isoleren van het dakvolume leidt tot een energie-efficiëntie. Het voorzien van dakvlakvensters vergroot de natuurlijke lichtinval in de zolderruimte waardoor deze ook effectief in gebruik genomen kan worden als functionele slaapkamer. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

4/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden **gunstig** beoordeeld.

5/ Wijzigingen aan het bijgebouw:

Het voorzien van een groot schuifraam in het bijgebouw vergroot de lichtinval en vergroot de connectie met het wonen aan de straatzijde en de tussenliggende buitenruimte. Het bijkomend isoleren van het dakvolume draagt bij tot een betere energie-efficiëntie. De ingebruikname van de loods als werk- en hobbyruimte is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en wordt ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

6/ Buitenruimte:

Om een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel te verzekeren wordt evenwel opgenomen dat de verharding van de buitenruimte moet voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Tevens moet er een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter (in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater). Op de hemelwaterput worden alle dakoppervlakken aangesloten (hoofdvolume, aanbouwwolume en bijgebouw). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt **mits toepassing van de bijzondere** voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024039364 bijlage plannenset.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 eengezinswoning (regularisatie) aan mevrouw Inge Pyck gelegen te Auguste Van Ooststraat 29, 9050 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:

Voorgevelisolatie:

De voorgevelisolatie en afwerking (crepi) mag uiterlijk 14 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn.

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil. **De voorgevel moet hieraan worden aangepast.** Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

Toegangsdeur achtergevel eerste verdiep:

De deur op het eerste verdiep moet worden vervangen door een vast raam of een opengaand raam voorzien van een vaste balustrade (binnen het raamkozijn) met een minimale hoogte van 1,20 m gemeten t.o.v. het vloerpeil.

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput worden voorzien met een minimale inhoud van 7500 liter (in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater). Op de hemelwaterput worden alle dakoppervlakken aangesloten (hoofdvolume, aanbouwwolume en bijgebouw).

Verharding:

De verharding van de buitenruimte moet voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Riolering:

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

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

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. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

De **keermuurtjes aan het keldergat** moeten uitgebroken worden. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht. De verluchting dient in de muur ingewerkt te worden.

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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_06876 - OMV_2024039364 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (regularisatie) - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024039364

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_1_G_B_1_Voorgevel.pdf	b7xrH6SBud1bAlBvFkGCfw==
BA_1_G_B_2_Achtergevel.pdf	22hPYNxcTxkysfhHHy2eOw==
BA_1_G_B_3_Koergevel bijgebouw.pdf	up/8kdB7mL4Xi+97TLcNog==
BA_1_G_N_1_Voorgevel.pdf	ihQzySz6mEu5u/alxvknwg==
BA_1_G_N_2_Achtergevel.pdf	kw4eNMXPxMd2AR9vnCb2Fw==
BA_1_G_N_3_Koergevel bijgebouw.pdf	NAE8s//7audrmL/aAGMSnA==
BA_1_G_V_1_Voorgevel.pdf	gSLCqKgvPMbpSXA3oYC/kw==
BA_1_G_V_2_Achtergevel.pdf	/lrQpYpVf2fTHgXQZ+JkoQ==
BA_1_G_V_3_Koergevel bijgebouw.pdf	NeKtzsmAZCQilCprYGZMOQ==
BA_1_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	HiLf0fHKEqnKgpESI3ScGg==
BA_1_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	gpnhSEOHimP1hSQ4P9sRIg==
BA_1_I_V_1_Inplantingsplan.pdf	QzPrA/xAZHidGNxgLebqPw==
BA_1_L_N_1_Legende.pdf	Ql/7tZpd5RvXuKPxdQuQSQ==
BA_1_P_B_1_Fundering.pdf	coJwYYu5vgUp2kkLIRFGmA==

BA_1_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	9oYFzzmuAeXwKKvXE6KBOA==
BA_1_P_B_3_Verdieping.pdf	YOcAazbLmdQ22+WLFKxiBQ==
BA_1_P_B_4_Zolderverdieping.pdf	boOH0Aus997g0t964O+cSA==
BA_1_P_N_1_Fundering.pdf	J95HjvQSAnm9vDr8W+5OOw==
BA_1_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	ZSsdGRVTMB0JBzfJM0MJsg==
BA_1_P_N_3_Verdieping.pdf	+/5vV/k2X0S0b2yMcnFqbA==
BA_1_P_N_4_Zolderverdieping.pdf	5hEA2FSk/vMgLqi1kFwSGQ==
BA_1_P_V_1_Fundering.pdf	a0aaqaeFoojbLmlsEEoAgUg==
BA_1_P_V_2_Gelijkvloers.pdf	A3kYIT3PkDvIn1QLxmoehA==
BA_1_P_V_3_Verdieping.pdf	hVYqmJP/1VdjmMe3nBbX9Q==
BA_1_P_V_4_Zolderverdieping.pdf	0cp4jPbN/ilvXeBEy8F7JQ==
BA_1_S_B_1_Doorsnede A.pdf	DUsVTk880+eeV8jcak3AYQ==
BA_1_S_B_2_Doorsnede B.pdf	9yi715ubeKqbIM53DQ+stA==
BA_1_S_N_1_Doorsnede A.pdf	8ygAhh5SiUSSs8gJv1O2FQ==
BA_1_S_N_2_Doorsnede B.pdf	pRZrRiOKIGD2mClnBt+4zA==
BA_1_S_V_1_Doorsnede A.pdf	+tyogTzPbyayvKQq1taZCQ==
BA_1_S_V_2_Doorsnede B.pdf	T8xGn3w75SE6r5//sSa3cw==
BA_1_T_B_1_Terreinprofiel links.pdf	wfJoNCuasezZsFDs7mA+pg==

BA_1_T_B_2_ Terreinprofiel rechts.pdf	YgDEQYdqIUiB7FLaujr5Fg==
BA_1_T_N_1_ Terreinprofiel links.pdf	9MaYPGaGILVr0EGby4jCiA==
BA_1_T_N_1_ Terreinprofiel rechts.pdf	P2gtGW7esKFOvZjF2jc7iQ==
BA_1_T_V_1_ Terreinprofiel links.pdf	pqdaozdli5srYEJJ2ffzGQ==
BA_1_T_V_2_ Terreinprofiel rechts.pdf	qQ5rXOZNA++YWVyyKmGYzA==