



2024_CBS_06916 OMV_2024051239 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van 1 studio binnen een bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding en het herbouwen van een magazijn/atelier - zonder openbaar onderzoek - Rietstraat, 9000 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 Watteuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Firat çal met als contactadres Vroonstallestraat 15, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024051239) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van 1 studio binnen een bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding en het herbouwen van een magazijn/atelier
- Adres: Rietstraat 64 - 64B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 65B5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 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 Rietstraat in de wijk Rabot-Blaisantvest. Het perceel maakt deel uit van een bouwblok begrensd door de Rietstraat, de Vlotstraat, Bij Sint-Jozef en de Wondelgemstraat. In het binnengebied van het bouwblok bevindt zich een carportsite alsook bedrijvigheid. Ten zuidoosten van de aanvraag bevindt zich de Tondeliersite met het centrale Tondelierpark. Ten noorden bevindt zich het Verbindingskanaal. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

PLAATS

Voorliggend perceel beschikt over een totale oppervlakte van 493,60m². Het perceel beschikt aan de straatzijde over een breedte van 8,02m. De maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) bedraagt 54,58m.

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil (op basis van het terreinprofiel) bedraagt daarbij respectievelijk 8,64m en 13,19m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 9,02m.

Het pand beschikt over verschillende aanbouwvolumes:

- Palend langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een eerste gelijkvloerse aanbouwvolume. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,24m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 21,00m.
- Palend langsheen het eerste aanbouwvolume en de rechterperceelsgrens bevindt zich een tweede gelijkvloerse aanbouwvolume afgewerkt met een zadeldak. Het aanbouwvolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 3,24m en 4,18 m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 21,00m.
- Vanaf een bouwdiepte van 21,00m tot 51,39m beschikt het pand over een derde perceelsbrede grote loods afgewerkt met een zadeldak.
- Tot slot beschikt het pand vanaf een bouwdiepte van 51,39m tot tegen de achterperceelsgrens over drie bijkomende aanbouwvolumes. De aanbouwvolumes in de hoeken van het perceel zijn daarbij afgewerkt met platte daken. Het centrale aanbouwvolume is afgewerkt met een zadeldak.

Het volledige perceel is volgebouwd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een meergezinswoning en een magazijn. De meergezinswoning is gelegen in het hoofdvolume en een deel van het gelijkvloerse aanbouwwolume langsheen de linkerperceelsgrens. Het magazijn is gelegen in de overige delen van de aanbouwwolumes en is toegankelijk via een gelijkvloerse onderdoorgang in het hoofdvolume. Het magazijn beschikt over een netto vloeroppervlakte van 411,94m². De onderdoorgang bevindt zich aan de rechterzijde en beschikt over een breedte van 3,80m.

De meergezinswoning bestaat uit entiteiten. Op het gelijkvloers bevindt zich een eerste studio met een netto vloeroppervlakte van 52,22m². De studio beschikt over een afgescheiden badkamer in het aanbouwwolume. Op het eerste verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 57,18m². Het appartement beschikt over een slaapkamer en leefruimte aan de straatzijde en een badkamer en tweede slaapkamer aan de achterzijde. Op het tweede verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 59,67m². Het appartement beschikt over een slaapkamer en leefruimte aan de straatzijde en een badkamer en tweede slaapkamer aan de achterzijde. De woonentiteiten beschikken niet over een buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er werden wederrechtelijk verschillende vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd op het perceel (zie punt 2. Historiek). Voorliggende aanvraag omvat de (gedeeltelijke) regularisatie van deze handelingen alsook enkele nieuwe handelingen.

1/ Sloop van de verschillende aanbouwwolumes:

Het tweede aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens, het derde centrale aanbouwwolume (loods) en de drie aanbouwwolumes langsheen de achterperceelsgrens worden integraal gesloopt. Het eerste aanbouwwolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt vanaf een bouwdiepte van 14,44m grotendeels gesloopt. De scheidingsmuren met linker-rechter- en achteraanpalenden blijven ten gevolge van de sloopwerken ongewijzigd. Enkel de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Vlotstraat 31) wordt omwille van instabiliteit gesloopt.

2/ Oprichting van een nieuw magazijn:

In het binnengebied wordt een nieuw magazijn opgericht bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De nok van het nieuwe zadeldak loopt evenwijdig met de linker-en rechterperceelsgrens en reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,58m. Het magazijn wordt ingericht op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 31,88m tot 49,87m. Het magazijn behoudt daarbij een minimale afstand van 1,40m t.o.v. de achterperceelsgrens. Het magazijn wordt opgericht binnen de bestaande scheidingsmuren en bijgevolg is er geen ophoging van de scheidingsmuren met aanpalende. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Vlotstraat 31) wordt tot de oorspronkelijke hoogte heropgebouwd.

De voor-en achtergevel van het magazijn wordt voorzien van buitenisolatie afgewerkt met een witte crepi. Aan de onderzijde wordt een slagvaste arduinplint voorzien. De dakrand wordt voorzien in aluminium in antraciet. De voorgevel van het magazijn beschikt over een glazen toegangsdeur in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk en een sectionaalpoort in donkergrijs. De achtergevel van het magazijn wordt voorzien van twee raamvlakken en een dubbele glazen deur in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Het dakvolume wordt voorzien van een extensief groendak van 134,04m² met centraal een lichtstraat van 12,43m².

Het magazijn beschikt over een netto vloeroppervlakte van 156,25m² en beschikt over een voornamelijk open indeling mits uitzondering van een kleine afgescheiden toilet en technische bergruimte. Het magazijn is via de onderdoorgang in het hoofdvolume aan de straatzijde langsheen de doorrit toegankelijk via een deur en poort in de voorgevel.

3/ Oprichting van een overdekte fietsenstalling:

Ten de voorgevel van het magazijn en palend langsheen de linkerperceelsgrens wordt een overdekte fietsenstalling ingericht. De fietsenstalling wordt ingericht met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,85m. Deze bevindt zich binnen de bestaande scheidingsmuren. De fietsenstalling reikt is inpandig gedeeltelijk ingesloten in het bouwvolume van het nieuwe magazijn. In totaal beschikt de fietsenstalling over 10 fietsenstalplaatsen.

4/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 18,00m. Het platte dak wordt aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,56m. Het aanbouwvolume bevindt zich binnen de bestaande scheidingsmuren.

5/ Interne aanpassingswerken:

De meergezinswoning wordt op het gelijkvloers voorzien van een nieuwe trap. De gelijkvloerse studio wordt heringericht tot een 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 55,37m². Het appartement beschikt daarbij over een slaapkamer aan de straatzijde en een bergruimte en toilet en badkamer aan de achterzijde van het hoofdvolume. In het aanbouwvolume wordt een open leefruimte en keuken ingericht. De gelijkvloerse entiteit beschikt over een private buitenruimte van circa 30m². De interne indeling van de woonentiteiten op de verdiepingen blijft ongewijzigd.

6/ Voor- en achtergevelrenovatie:

De voorgevel van het hoofdvolume wordt vanaf een hoogte van minimaal 3,00m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 15cm) en afgewerkt met een witte crepi (dikte 1cm). De uitsprong t.o.v. het oorspronkelijke gevelvlak bedraagt bijgevolg 16cm. De onderzijde van de voorgevel wordt tot een hoogte van minimaal 0,26m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) voorzien van een arduinen plint. Het gelijkvloerse geveldeel wordt bezet met een crepi in een lichtgrijze kleur. Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen door donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd.

De achtergevel van het hoofdvolume wordt eveneens aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 15cm) en afgewerkt met een witte crepi (dikte 1cm). Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen door zwart aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd. Het nieuwe achtergevelvlak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt afgewerkt in een crepi in een lichtgrijze kleur met een arduinenplint aan de onderzijde. Het aanbouwvolume wordt tevens voorzien van een groot schuifraam in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd.

7/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerke besohikt het peroeel over een onbebouwde buitenruimte van 182,15m². Het betrefft de zone tussen het hoofdvolume aan de straatzijde en het nieuwe magazijn van 154,20m² alsook de buitenruimte achter het magazijn van 27,95m².

De buitenruimte gelegen tussen het hoofdvolume aan de straatzijde en het nieuwe magazijn bestaat een centrale doorrit. Aan de linkerzijde bevindt zich een private buitenruimte voor de gelijkvloerse woonentiteit (30,19m²) en een gemeenschappelijke buitenruimte (22,52m²) voor de overige woonentiteiten. Aan de rechterzijde bevindt zich een wadi met een oppervlakte van 16,88m² en een inhoud van 4247 liter. De buitenruimte achter het magazijn betrefft een buitenruimte voor de personeelsleden van het magazijn.

In totaal besohikt de buitenruimte (182,15m²) over een totaal aandeel van 70,65m² aan verharding. Het betrefft een private terrasstrook van 9,14m² achter het gelijkvloerse aanbouwvolume, een terrasstrook van 5,40m² bij het atelier en de doorrit van 56,11m² naar het magazijn. De doorrit wordt daarbij aangelegd in waterdoorlatende klinkers. In totaal besohikt het peroeel na verbouwwerke bijgevolg over een onbebouwde en niet-verharde buitenruimte van 111,50m².

2. HISTORIEK

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

- o Op 08/05/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning naar drie studio's (regularisatie). (2001/329)

Volgende historiek inzake bouwovertredingen zijn gekend voor het betrokken goed:

- o Op 20/04/2023 werd volgende vastgesteld:
 - o Achteraan het peroeel 64 C werd de dakconstructie van de loods/overkapping opgetrokken tussen de peroeelismuren integraal gesloopt.
 - o De rechterscheidingsmuur met de aanpalende buur van o.m. de Vlotstraat 31 werd gesloopt en hoger heropgebouwd.
- o Er werd op 26 april 2023 een aanmaning verstuurd om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.
- o Op 24/11/2023 werd volgende bijkomende bouwinbreuken en misdrijven vastgesteld:
 - o De houten roostering van de dakconstructie van de aanbouw van het hoofdgebouw tegen de linkerperoeelsgrens werd gesloopt en vervangen door een betonnen gewelf in balken en potten.
 - o In de hoofd- en aanbouw werden (raam) openingen vergroot en metalen draagbalken geplaatst.
 - o De oppervlakte van de woonvertrekken werd gewijzigd door het plaatsen van nieuwe tussenmuren.
- o Op 1 december 2023 werd aangemaand om zowel voor de vaststellingen dd. 20 april 2023 als de dd. 24 november 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig de voorbespreking met de dienst Stedenbouw, gezien het niet zeker is of de uitgevoerde toestand volledig vatbaar is voor regularisatie.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. 024630-001/PV/2024. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Een industriegebouw of delen daarvan, opgericht voor een bepaalde maatgevende brandbelasting of klasse, mag enkel gebruikt worden voor activiteiten met dezelfde of een lagere maatgevende brandbelasting of voor activiteiten die leiden tot de indeling in dezelfde klasse of een klasse met een lagere maatgevende brandbelasting.*
- *In het magazijn/atelier dient een RWA-installatie voorzien te worden. Als kan aangetoond worden dat de brandbelasting kan beperkt worden tot een klasse B; vervalt deze eis.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- 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 meter 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 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en nietconstructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

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

> vanaf een hoogte van 4 meter 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. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen."

Afwijking: De aanvraag voorziet een totale uitsprong voorbij de rooilijn van 16cm (isolatie en crepi). Conform art. 4.3.8§1 van de VCRO kan uiterlijk akkoord gegaan worden met gevelisolatie tot 14cm voorbij de rooilijn.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het voorzien van gevelisolatie en afwerking verder dan 14cm t.o.v. de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit legt een te grote hypotheek op het aanpalende openbaar domein en leidt tot een onnodig risico op aanrijden. De gevelisolatie en afwerking mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. 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).
- Aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- Langsheen de rechterperceelsgrens in het binnengebied 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 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 voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater voorzien. Dit leidt tot een bufferend vermogen voor de verwerking van hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

MEERGEZINSWONING

In voorliggende aanvraag wordt de meergezinswoning aan de straatzijde verbouwd en uitgebreid. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte van het pand bedraagt 110,16m² waarvan 32,66m² is aangelegd als groendak. Indien het groendak een bufferend vermogen heeft van minimaal 50l/m² kan er akkoord gegaan worden met het delen van de oppervlakte van het groendak door twee in de bepaling van de afwaterende oppervlakte. In dat geval bedraagt de afwaterende oppervlakte voor de meergezinswoning 93,83m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien moet worden van 9383 liter.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter waardoor voldaan is aan de minimumvereisten van de verordening. Hieraan wordt echter enkel voldaan als het groendak een voldoende bufferend vermogen heeft (zie boven). Het groendak van de meergezinswoning moet een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In de beschrijvende nota wordt evenwel opgenomen dat de hemelwaterput voor hergebruik enkel aangesloten zal worden op de gelijkvloerse woonentiteit. Conform de gewestelijke verordening hemelwater moet er per overschreden putvolume van 5.000 liter evenwel een woonentiteit worden aangesloten. De hemelwaterput van de meergezinswoning moet worden aangesloten op minstens twee van de drie woonentiteiten om hergebruik mogelijk te maken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

MAGAZIJN

In voorliggende aanvraag wordt een nieuw magazijn opgericht in het binnengebied. Ten gevolge van het nieuwe bouwvolume wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het hemelwater herbruikt kan worden door de gebruikers van het atelier (toilet en buitenkraan). Bijgevolg is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte van het magazijn en de overdekte fietsenstalling bedraagt 189,57m² waarvan 146,23m² is aangelegd als groendak. Indien het groendak een bufferend vermogen heeft van minimaal 50l/m² kan er akkoord gegaan worden met het delen van de oppervlakte van het groendak door twee in de bepaling van de afwaterende oppervlakte. In dat

geval bedraagt de afwaterende oppervlakte 116,45m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien moet worden van 11.645 liter.

Er wordt slechts een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter. Gezien het hergebruik van het hemelwater voor het magazijn eerder beperkt is en er een ruimere infiltratievoorziening geplaatst wordt kan hiermee akkoord gegaan worden.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Voor de berekening van de afwaterende oppervlakte moet de horizontale dakoppervlakte van het magazijn, de fietsenstalling en de meergezinswoning in rekening gebracht worden. De oppervlakte van de groendaken mag gedeeld worden door twee. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 210,28m². Aangezien de dakoppervlaktes aangesloten zijn op een hemelwaterput mag hiervan 30m² worden afgetrokken. Omdat er in de meergezinswoning twee woonentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterput mag er bijkomend 60m² (2x30m²) worden afgetrokken. Finaal bedraagt de afwaterende oppervlakte bijgevolg 120,28m².

Conform de verordening moet er een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale inhoud van 3969 liter en een minimale oppervlakte van 9,62m². Er wordt een infiltratievoorziening voorzien met een inhoud van 4247 liter en een oppervlakte van 16,88m². Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Verharding:

De waterdoorlatende verharding van de doorrit moet uitgevoerd 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. De verharding mag niet worden aangelegd in een helling met een hellingsgraad van meer dan 2%. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het binnengebied langsheen de rechterperceelsgrens. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

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

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

7. BEKENDMAKING

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

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

Oprichten van een nieuw magazijn:

BESTEMMING

Uw aanvraag betreft een nieuwe ontwikkeling op een perceel gelegen in het bouwblok begrensd door de Rietstraat, de Vlotstraat, Bij Sint-Jozef en de Wondelgemstraat. Het perceel beschikt over een totale oppervlakte van 493,60m². Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de [bouwblokvisie](#). De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Stad Gent wilt inzetten op het **vergroenen en verweven** dan dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

Zeker in de dichtbevolkte wijken is het cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan (leef)kwaliteit inboeten. Om de druk niet opnieuw te laten toenemen, kiezen we er daarom voor om in de dichtbevolkte wijken

vooral te verweven, te vernieuwen, te verluchten en te vergroenen. Toename van het aantal woningen is er geen doel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen. We moeten vooral inzetten op verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De bouwblokvisie biedt een coherentie visie op deze binnengebieden.

Het programma is afhankelijk van de grootte van de te ontwikkelen zone, het projectgebied genaamd. De bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen. De grootte van het perceel van huidige aanvraag bedraagt 493,60m² (schil + binnengebied) en betreft aldus een klein projectgebied. **Kleine projectgebieden kunnen in de binnengebieden enkel voorzieningen opnemen.**

In voorliggende aanvraag wordt het oorspronkelijke magazijn opnieuw gedeeltelijk opgebouwd. De inrichting van een magazijn valt onder bovenvermelde voorzieningen en volgt bijgevolg een aanvaardbare bestemming voor het binnengebied.

MORFOLOGIE

Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de inrichting van een magazijn in het binnengebied. Een eventueel nieuwbouwwolume mag evenwel de woonkwaliteit van woningen gelegen in de schil niet belemmeren. In voorliggende aanvraag wordt de loods voldoende diep opgetrokken. De tussengelegen zone wordt daarbij grotendeels groen aangelegd en er ontstaat ruimte voor privaat en gemeenschappelijk groen voor de appartementen van de meergezinswoning. Dit wordt gunstig beoordeeld.

De inrichting van het nieuwbouwwolume moet tevens voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. Het nieuwbouwwolume wordt voorzien in het midden van het bouwblok. Rechteraanpalende site betreft een carportsite waar zich eveneens bouwwolumes bevinden in het binnengebied. Het nieuwbouwwolume wordt bovendien ingericht binnen de bestaande scheidingsmuren. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt. Het nieuwbouwwolume houdt bovendien voldoende afstand t.o.v. de achterperceelsgrens.

Tot slot mag er niet voorbij gegaan worden aan de ambitie om zoveel mogelijk te vergroenen en verluchten. Bij de inrichting van voorzieningen in binnengebieden moet er daarom minstens 20% van het totale aandeel van het perceel aangelegd worden als onverharde en groene buitenruimte. Hieraan wordt voldoen (zie deel heraanleg van de buitenruimte). Het nieuwbouwwolume wordt gunstig beoordeeld.

Oprichten van de carport:

De voorkeur wordt gegeven aan het voorzien van een volledig inpandige fietsenstalling. Er kan evenwel akkoord gegaan worden met voorgestelde carport aangezien deze beperkt is in oppervlakte, er voldoende onverharde groene ruimte voorzien wordt op het perceel en de carport volledig voorzien wordt binnen de bestaande scheidingsmuren. De fietsenstalling wordt bovendien deels inpandig voorzien en wordt aangelegd met een groendak en aangesloten om de hemelwaterput en infiltratievoorziening. Dit wordt gunstig beoordeeld.

In de fietsenstalling wordt plaats geboden aan negen fietsenstalplaatsen. Deze worden voldoende ruim en functioneel ingericht. Het is evenwel onduidelijk op basis van de plannen of de fietsenstalling gemeenschappelijk is voor zowel de gebruikers van de meergezinswoning als de gebruikers van het magazijn. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het gebruik van de fietsenstalling gemeenschappelijk moet zijn voor zowel de gebruikers van het magazijn als de bewoners van de meergezinswoning.

Uitbreiden van het aanbouwwolume:

Het nieuwe aanbouwwolume wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 18m. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over een gelijkvloers aanbouwwolume dat dieper reikt. Na verbouwwerken beschikt de gelijkvloerse woonentiteit bovendien nog over een voldoende aandeel aan buitenruimte. De bouwdiepte is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving.

De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume wordt gedeeltelijk opgetrokken in functie van het bijkomend isoleren en de aanleg van het plat dak als groendak. Linkeraanpalend pand beschikt over een aanbouwwolume dat betrekkelijk hoger reikt. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume valt binnen de gangbare normen en leidt bovendien niet tot een ophoging van de scheidingsmuren. De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume worden **gunstig** beoordeeld.

Voor- en achtergevelrenovatie van het hoofdvolume:

Het isoleren van de voor-en achtergevel draagt bij tot een betere energie-efficiëntie voor deze meergezinswoning. De gevels worden bovendien op kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze ook een opwaardering betekenen in de omgeving. De gevelafwerking aan de voorgevel reikt echter tot 16cm voorbij de rooilijn (isolatie en crepi). Conform art. 4.3.8§1 van de VCRO kan uiterlijk akkoord gegaan worden met gevelisolatie tot 14cm voorbij de rooilijn.

Het voorzien van gevelisolatie en afwerking verder dan 14cm t.o.v. de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit legt een te grote hypotheek op het aanpalende openbaar domein en leidt tot een onnodig risico op aanrijden. De gevelisolatie en afwerking mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten de woonkwaliteit van de gelijkvloerse woonentiteit. Deze verkrijgt een groter aandeel aan woonoppervlak, voldoende aandeel aan afgescheiden berguimte en een afgescheiden slaapkamer. Dit wordt positief beoordeeld.

Heraanleg van de buitenruimte:

Conform de bouwblokvisie moet in geval van de inrichting van een buurtondersteunende voorziening in het binnengebied ingezet worden op vergroening. Een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt bij tot de woon-en gebruikskwaliteit van de gebouwen op het perceel. Voldoende groene buitenruimte draagt bovendien bij tot een betere biodiversiteit in de stad en gaat het stedelijk hitte-eilandeffect tegen. Bovendien leidt een voldoende groot aandeel aan onverharde buitenruimte tot een betere waterinfiltratie van het hemelwater.

Conform de bouwblokvisie, moet er in het geval er ingezet wordt op voorzieningen in het binnengebied, minstens 20% van het totale perceel onverhard en groen worden aangelegd. Voorliggend perceel beschikt over een totale oppervlakte van 493,60m². Na verbouwingwerken beschikt het perceel over een onbebouwde en niet-verharde buitenruimte van 111,50m². Er wordt voldoende onverharde buitenruimte voorzien. Het wordt positief bevonden dat de gelijkvloerse woonentiteit na verbouwingwerken beschikt over een private buitenruimte, alsook dat er een gemeenschappelijke buitenruimte wordt aangeboden voor de entiteiten op de verdiepingen. Het is tevens positief dat de gebruikers van het magazijn eveneens beschikken over een eigen buitenruimte.

Het is positief dat het aandeel aan verharding bijkomend wordt beperkt door de oprit aan te leggen als karrespoor in waterdoorlatende verharding. De waterdoorlatende verharding van de doorrit moet uitgevoerd 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. De verharding mag niet worden aangelegd in een helling met een hellingsgraad van meer dan 2%. 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_2024051239 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing van 1 studio binnen een bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding en het herbouwen van een magazijn/atelier aan de heer Firat çal gelegen te Rietstraat 64 - 64B, 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:

Brandweervoorschriften:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2024 met kenmerk 024630-001/PV/2024).

Hemelwaterput:

De **hemelwaterput** van de meergezinswoning moet worden aangesloten op minstens **twee van de drie woonentiteiten** om hergebruik mogelijk te maken.

Groendaken:

De **groendaken** moeten worden aangelegd met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van **minimaal 50 liter per m²**.

Verharding oprit:

De waterdoorlatende verharding van de doorrit moet uitgevoerd 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. **De verharding mag niet worden aangelegd in een helling met een hellingsgraad van meer dan 2%.**

Gevelisolatie op hoogte:

De gevelisolatie en afwerking mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Fietsenstalling:

De fietsenstalling moet gemeenschappelijk zijn voor zowel de gebruikers van het magazijn als de bewoners van de meergezinswoning.

Riolering:

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een **gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden

aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Opbouw:

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

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit te behouden:

Er zal **slechts één oprit** met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten 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_06916 - OMV_2024051239 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van 1 studio binnen een bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding en het herbouwen van een magazijn/atelier - zonder openbaar onderzoek - Rietstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051239

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_Achter.pdf	0oZU9o8IDOMVLp7iCNMJuw==
BA_magazijn_G_N_Achter.pdf	ClpXY6ZeEr3atyDN2wJ1ag==
BA_magazijn_G_N_Voor.pdf	x8845hrQ7BwuN4hc7FiKMw==
BA_magazijn_S_N_Dwars.pdf	wEgLkXe0nDoEGdMM4OgvCg==
BA_meergezinswoning_G_B_Achter.pdf	ZpP8U4efnGAX2mWS+dR9rw==
BA_meergezinswoning_G_B_Voor.pdf	IfDufR3cwXNsuAErYjhrYw==
BA_meergezinswoning_G_N_Voor.pdf	P7BiAx+4mrDelgznV5kdwQ==
BA_meergezinswoning_G_V_Achter.pdf	wt1NH9DLTyS0uKKNb1L2OA==
BA_meergezinswoning_G_V_Voor.pdf	3/HIW+b0wKQg+YTMqsNesQ==
BA_meergezinswoning_I_B_1.pdf	ui4yoZYWBx5GccZDcXgKzg==
BA_meergezinswoning_I_N_1.pdf	EsfERknt0mq6fLNxq1WvnA==
BA_meergezinswoning_I_V_1.pdf	lgQcX4500gNN0EoIFPajxA==
BA_meergezinswoning_L_N_1.pdf	RvmN/KiQ0wTq0+WDz5Zg7Q==
BA_meergezinswoning_P_B_0.pdf	lfbd+BX0657TqRsW0h+mNQ==

BA_meergezinswoning_P_B_1.pdf	AKJ3DMdbfhZqfwksTQ/VZw==
BA_meergezinswoning_P_B_2.pdf	9GO/ZglaDrrktMMabGxS+g==
BA_meergezinswoning_P_B_Fund.pdf	mvNJZoeBhy6AyKu5+6RzCQ==
BA_meergezinswoning_P_N_0.pdf	+f+bBiK3slxrp8wFVF1odg==
BA_meergezinswoning_P_N_1.pdf	PXGGV5Gxe1F0PpcyWW/p5A==
BA_meergezinswoning_P_N_2.pdf	zTKY+XL2RdXHtaoD6QRX5w==
BA_meergezinswoning_P_N_Fund.pdf	AC9ytsecS8ITzrg4idu8Kg==
BA_meergezinswoning_P_V_0.pdf	jC4NrOVVe8oYGLzBR4oWfQ==
BA_meergezinswoning_P_V_1.pdf	6emsRvJGgq8JCWoiF9+sPA==
BA_meergezinswoning_P_V_2.pdf	BfuiDGcxgJYn6b45xzBTHA==
BA_meergezinswoning_P_V_Fund.pdf	0YT9nLkvczItY7DSkMfwCg==
BA_meergezinswoning_S_B_Langs.pdf	a0cFwi5P+WGShYSnPfKB1Q==
BA_meergezinswoning_S_N_Langs.pdf	PVn4+NgpYVQUFY6nvSVGxg==
BA_meergezinswoning_S_V_Langs.pdf	n6k5Ab+8HKGqrmDTTFzd3Q==
BA_meergezinswoning_T_B_1.pdf	D1YIFjsXYw9/6PAN2f+PAg==
BA_meergezinswoning_T_N_1.pdf	AqIvEYgJB/Qza+q4VowFpQ==
BA_meergezinswoning_T_V_1.pdf	mLI63GfB4IPbbXDXPVIcAQ==