



2024_CBS_08725 OMV_2024096295 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 woningen naar 3 woningen, het slopen van garages - zonder openbaar onderzoek - Emanuel Hielstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet 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?

Verum BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 944, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024096295) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 2 woningen naar 3 woningen, het slopen van garages
- Adres: Emanuel Hielstraat 6-8, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 41Y, 41A2, 61B2 en 61C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 juli 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op vier aanééngesloten percelen gelegen langs de Emanuel Hielstraat in de wijk Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Langs de Emanuel Hielstraat betreft dit voornamelijk rijwoningen van overwegend twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aan de overzijde bevindt zich tevens de begraafplaats van Gentbrugge.

MORGOLOFIE EN PROGRAMMA

Op de percelen van aanvraag bevinden zich twee eengezinswoningen en zeven garages.

De eerste eengezinswoning (met adres Emanuel Hielstraat 6) beschikt over een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 7,77 m en 11,30 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 8,04 m. Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,90 m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt daarbij maximaal 14,54 m. Het pand beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,05 m.

De tweede eengezinswoning (met adres Emanuel Hielstraat 8) beschikt twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 7,13 m en 11,44 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 8,08 m. Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,11 m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt daarbij maximaal 13,97 m. Het pand beschikt aan de straatzijde over twee geknikte voorgevelvlakken met een breedte van respectievelijk 4,29 m en 4,68 m. In het linkse voorgevelvlak bevindt zich op het gelijkvloers een onderdoorgang naar het binnengebied.

In het binnengebied bevinden zich zeven garages verdeeld over drie gelijkvloerse bijgebouwen afgewerkt met een plat dak. Het eerste bijgebouw beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 39,57 m² en bevat twee garages. Het bouwvolume is gelegen achter de buitenruimte van de tweede eengezinswoning. Het tweede bijgebouw beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 31,83 m² en bevat twee garages. Het bouwvolume is gelegen achter de buitenruimte van de eerste eengezinswoning. Het derde aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 65,09 m² en beschikt over drie garages. Het bouwvolume is gelegen langs de achterperceelsgrens van het binnengebied.

In totaal beschikt de eerste eengezinswoning over een onbebouwde buitenruimte (tuin) van 33,64 m². De tweede eengezinswoning beschikt over een onbebouwde buitenruimte (tuin) van

11,76 m². Het binnengebied dat toegang geeft tot de garages is volledig verhard aangelegd en beschikt over een oppervlakte van 158,07 m².

INDELING

De eerste (rechtergelegen) eengezinswoning beschikt op het gelijkvloers over een inkom- en traphal aan de linkerzijde van het pand en over een leefruimte aan de rechterzijde. In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een keuken en badkamer. Op het eerste verdiep beschikt het pand over twee slaapkamers en onder het hellende dakvlak bevindt zich een derde slaapkamer. De woning beschikt over een kleine kelderruimte van 6,11 m².

De tweede (linkergelegen) eengezinswoning beschikt op het gelijkvloers aan de linkerzijde over een onderdoorgang naar het binnengebied. De onderdoorgang beschikt over een minimale breedte van 2,35 m en is afgesloten met een garagepoort. Aan de rechterzijde bevindt zich de inkom- en traphal en de leefruimte. In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een keuken en afzonderlijk toilet. Op het eerste verdiep beschikt het pand over drie slaapkamers en een badkamer. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte (berging). De woning beschikt over een kleine kelderruimte van 7,85 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de verbouwing van de rechtergelegen eengezinswoning (Emanuel Hielstraat 6), de omvorming van de linkergelegen eengezinswoning (Emanuel Hielstraat 8) tot twee eengezinswoningen en het herinrichten van de buitenruimte.

1/ Verbouwing van de rechtergelegen eengezinswoning (Emanuel Hielstraat 6)

AANBOUWVOLUME

Het gelijkvloerse aanbouwwolume van de woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,35 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 14,40 m. De scheidingsmuren met rechteraanpalende blijven daarbij ongewijzigd. Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien van een groot schuifraam in zwart pvc-buitenschrijnwerk en wordt afgewerkt in een beige geschilderde cementering.

DAKKAPPELLEN

De dakvlakken van de woning worden voorzien van een dakkapel:

- In het voorste hellende dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,19 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 1,68 m en behoudt 1,69 m afstand t.o.v. de rechterperceelsgrens. De dakkapel behoudt 1,68 m afstand t.o.v. de perceelsgrens met linkeraanpalende woning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het voorgevelvlak.
- In het achterste dakvlak wordt de bestaande dakkapel gesupprimeerd en vervangen door een nieuwe dakkapel met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,19 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 2,68 m en behoudt 1,50 m afstand t.o.v. de rechterperceelsgrens. De dakkapel behoudt 0,87 m afstand t.o.v. de perceelsgrens met linkeraanpalende woning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het achtergevelvlak.

Beide dakkappen worden afgewerkt in zwart plaatmateriaal en voorzien van een raamvlak in zwart pvc-buitenschrijnwerk.

ISOLATIE EN AFWERKING

Het zadeldak en de voorgevel van de woning worden langs de binnenzijde geïsoleerd. De voorgevel wordt aan de buitenzijde voorzien van een beige geschilderde cementering. Het achtergevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een beige geschilderde cementering. In het achtergevelvlak worden de glasdallen daarbij gesupprimeerd. Het raamvlak op het eerste verdiep wordt verkleind. Het buitenschrijnwerk in de voor- en achtergevel wordt vervangen door zwart pvc-buitenschrijnwerk. De kroon-en nokhoogte van het pand blijft ongewijzigd.

INDELING

Op het gelijkvloers wordt er onder de trap van de woning een afgescheiden toilet voorzien. In het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een ruimte keuken en eetruimte ingericht alsook een afgescheiden berging. Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer aan de achterzijde heringericht tot een badkamer. De zolderruimte wordt heringericht met twee bijkomende slaapkamers.

2/ Omvorming van een eengezinswoning tot twee eengezinswoningen (Emanuel Hielstraat 8)

OPDELING

De woning wordt verbouwd en opgedeeld in twee afzonderlijke woningen. De eerste woning uiterst links beschikt daarbij aan de straatzijde over een breedte van 4,29 m. De centrale woning beschikt over een breedte van 4,68 m aan de straatzijde.

AANBOUWVOLUME

Het bestaande gelijkvloerse aanbouwwolume wordt gesloopt. Elke woning wordt voorzien van een nieuw gelijkvloerse aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 3,39 m (uiterst linkse woning) en 3,47 m (centrale woning) en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 14,40 m. De scheidingsmuren met linkeraanpalende blijven daarbij ongewijzigd. Het achtergevelvlak van de aanbouwwolumes worden voorzien van een groot schuifraam in zwart pvc-buitenschrijnwerk en wordt afgewerkt in een beige geschilderde cementering.

DAKKAPPELLEN

De dakvlakken van beide woningen worden voorzien van een dakkapel:

- Voor de centrale woning wordt een in het voorste dakvlak een dakkapel voorzien met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,86 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 1,56 m en behoudt 1,59 m afstand t.o.v. de rechterwoning (deel van deze aanvraag) en 1,55 m afstand t.o.v. de linkerwoning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het voorgevelvlak. In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,86 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 2,68 m en behoudt 0,90 m afstand t.o.v. de rechterwoning (deel van deze aanvraag) en 1,08 m afstand t.o.v. de linkerwoning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het achtergevelvlak.

- Voor de uiterst links gelegen woning wordt in het voorste dakvlak een dakkapel voorzien met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,07 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 1,46 m en behoudt 1,42 m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens en 1,44 m afstand t.o.v. de centrale woning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het voorgevelvlak. In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,07 m. De dakkapel beschikt over een breedte van 2,23 m en behoudt 0,56 m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens en 1,43 m afstand t.o.v. de centrale woning (deel van deze aanvraag). De dakkapel wordt voorzien in het verlengde van het achtergevelvlak.

Beide dakkappen worden afgewerkt in zwart plaatmateriaal en voorzien van een raamvlak in zwart pvc-buitenschrijnwerk.

ISOLATIE EN AFWERKING

Het zadeldak en de voorgevel van de woningen worden langs de binnenzijde geïsoleerd. De uiterst links gelegen woning wordt op het gelijkvloers voorzien van een raamvlak. De centrale woning wordt voorzien van een nieuwe toegangsdeur. Verder wordt het buitenschrijnwerk van de voorgevels vervangen door zwart pvc-buitenschrijnwerk. De voorgevels worden aan de buitenzijde voorzien van een beige geschilderde cementering.

De achtergevelvlakken worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een beige geschilderde cementering. In het achtergevelvlak van de centrale woning wordt het raamvlak vervangen door twee nieuwe raamvlakken in zwart pvc-buitenschrijnwerk. Het buitenschrijnwerk in de achtergevel van de uiterst links gelegen woning wordt vervangen door zwart pvc-buitenschrijnwerk. De kroon- en nokhoogte van het pand gebouw ongewijzigd.

INDELING

De centrale woning wordt op het gelijkvloers voorzien van een nieuwe inkomhal en afzonderlijk toilet aan de rechterzijde. In het gelijkvloerse hoofdvolume wordt een leefruimte ingericht met open trap naar de verdiepingen. In het aanbouwwolume bevindt zich een keuken, eetruimte en afgescheiden berging. Op het eerste verdiep wordt een slaapkamer ingericht en een badkamer. Onder het hellende dak worden twee bijkomende slaapkamers ingericht.

De uiterst links gelegen woning maakt gebruik van de bestaande inkom- en traphal. In het gelijkvloerse hoofdvolume wordt een keuken, eetruimte en afgescheiden berging ingericht. In het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een leefruimte ingericht. Op het eerste verdiep wordt een slaapkamer ingericht en een badkamer. Onder het hellende dak worden twee bijkomende slaapkamers ingericht.

3/ Heraanleg van de buitenruimte

SLOOP EN ONTPITTING

De garage van de uiterst rechts gelegen woning wordt gedeeltelijk gesloopt en heringericht tot een tuinberging met een horizontale dakoppervlakte van 22,58 m². Het centrale bijgebouw wordt integraal gesloopt. Het bijgebouw aan de achterperceelsgrens wordt heringericht tot twee tuinbergingen voor de twee links gelegen woningen. De bestaande verharding wordt uitgedragen en de onbebouwde buitenruimte wordt ingericht als private buitenruimte voor de woningen, van elkaar gescheiden door draadafsluiting.

NIEUWE PERCELING

Na verbouwwerken verkrijgt de eerste woning (Emanuel Hielstraat 6) met een perceelsoppervlakte van 141,80 m² en een onbebouwde buitenruimte van 46,14 m² waarvan 14,61 m² verhard is aangelegd (terras).

De centrale woning verkrijgt een perceelsoppervlakte van 184 m² en een onbebouwde buitenruimte van 85,16 m² waarvan 13,37 m² verhard is aangelegd (terras).

De uiterst linkse woning verkrijgt een perceelsoppervlakte van 179,20 m² en een onbebouwde buitenruimte van 87,81 m² waarvan 11,33 m² verhard is aangelegd (terras).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 03/10/1977 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen gelijkvloers woning + steken poort in voorgevel (KW E-27-77 (GB 155/44)).
- Op 20/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 5 autobergplaatsen (KW E-24-78 (1978 GB 155/46)).
- Op 06/10/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het steken van nieuwe ramen en het afkappen en herbezetting van de voorgevel (KW E-23-80 (1980 GB 155/49)).
- Op 04/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van voorgevel (1983/600 (BB 155/1 GB)).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. 073299-001/PJ/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *De scheidingswanden tussen de woningen moeten REI60 hebben. Verbindingsdeuren tussen de woningen zijn niet toegelaten.*
- *Op iedere bouwlaag van iedere woning dient een rookmelder te worden geplaatst.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 29 juli 2024 onder ref. TPW-OL-2024086092. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag. Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn momenteel grotendeels verhard/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.

UITERST RECHTSE WONING (Emanuel Hielstraat 6)

Gescheiden afvoerstelsel

De woning wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater in overeenstemming met het algemeen bouwreglement. Het voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 95,66 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt een hemelwaterput voorzien conform de voorschriften van de gewestelijke verordening. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Verharding

De nieuwe verharding (terras) wordt beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is. De voorziene verharding is voldoende klein in verhouding tot het aandeel aan aanpalende onverharde groene ruimte zodat natuurlijke infiltratie verzekerd kan worden. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt 72,03 m² (horizontale dakoppervlakte) waarvan evenwel 30 m² mag worden afgetrokken omwille van de voorziene hemelwaterput. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 42,03 m² waardoor er een wadi voorzien moet worden met een buffervolume van 1387 liter en een oppervlakte van 3,36 m².

In de aanvraag ontbreekt een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening zodat niet duidelijk is wat de diepte ervan is en welk soort infiltratievoorziening het betreft. Bovendien wordt vastgesteld dat de infiltratievoorziening slechts een oppervlakte heeft van 2,80 m² en een inhoud van 1130 liter. Dit kan niet aanvaard worden.

Voor de uiterst rechts gelegen woning (Emanuel Hielstraat 6) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 3,36 m² en een inhoud van minstens 1387 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CENTRALE WONING (Emanuel Hielstraat 8)

Gescheiden afvoerstelsel

De woning wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater in overeenstemming met het algemeen bouwreglement. Het voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 98,84 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt een hemelwaterput voorzien conform de voorschriften van de gewestelijke verordening. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Verharding

De nieuwe verharding (terras) wordt beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is. De voorziene verharding is voldoende klein in verhouding tot het aandeel aan aanpalende onverharde groene ruimte zodat natuurlijke infiltratie verzekerd kan worden. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt 67,50 m² (horizontale dakoppervlakte) waarvan evenwel 30 m² mag worden afgetrokken omwille van de voorziene hemelwaterput. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 37,50 m² waardoor er een wadi voorzien moet worden met een buffervolume van 1237 liter en een oppervlakte van 3 m².

In de aanvraag ontbreekt een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening zodat niet duidelijk is wat de diepte ervan is en welk soort infiltratievoorziening het betreft. Bovendien wordt vastgesteld dat de infiltratievoorziening slechts een oppervlakte heeft van 2,89 m² en een inhoud van 1170 liter. Dit kan niet aanvaard worden.

Voor de centrale woning (Emanuel Hielstraat 8) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 3 m² en een inhoud van minstens 1237 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

UITERST LINKSE WONING (Emanuel Hielstraat 8)

Gescheiden afvoerstelsel

De woning wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater in overeenstemming met het algemeen bouwreglement. Het voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 91,39 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt een hemelwaterput voorzien conform de voorschriften van de gewestelijke verordening. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Verharding

De nieuwe verharding (terras) wordt beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is. De voorziene verharding is voldoende klein in verhouding tot het aandeel aan aanpalende onverharde groene ruimte zodat natuurlijke infiltratie verzekerd kan worden. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt 57,76 m² (horizontale dakoppervlakte) waarvan evenwel 30 m² mag worden afgetrokken omwille van de voorziene hemelwaterput. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 27,76 m² waardoor er een wadi voorzien moet worden met een buffervolume van 916 liter en een oppervlakte van 2,22 m².

In de aanvraag ontbreekt een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening zodat niet duidelijk is wat de diepte ervan is en welk soort infiltratievoorziening het betreft.

Voor de uiterst links gelegen woning (Emanuel Hielstraat 8) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 2,22 m² en een inhoud van minstens 916 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of

de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

OPDELING

Er kan akkoord gegaan worden met de opdeling van het rechterpand naar twee autonome eengezinswoningen. Na verbouwwerken beschikken beide woningen over voldoende woonkwaliteit.

AANBOUWVOLUMES

Ten gevolge van de nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolumes verkrijgen de woningen een grotere natuurlijke lichtinval en wordt het contact met de buitenruimte vergroot. De nieuwe aanbouwwolumes passen zich zowel qua bouwhoogte als qua bouwdiepte in binnen de omgeving. Het nieuwe aanbouwwolume van de uiterst rechts gelegen woning (Emanuel Hielstraat 6) reikt immers minder diep dan het hoofdvolume van rechteraanpalende woning. Het nieuwe aanbouwwolume van de uiterst links gelegen woning reikt minder diep dan het gelijkvloerse aanbouwwolume van rechteraanpalende woning. De impact van de nieuwe aanbouwwolumes op de omgeving is bijgevolg beperkt. De aanbouwwolumes worden bovendien op kwalitatieve wijze afgewerkt. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

DAKKAPPELLEN

De voorziene dakkapellen in het voorste en achterste dakvlak van elke woning vergroten de functionele woonoppervlakte van de woningen. Bovendien leiden deze tot een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval. De dakkapellen leiden tot een lokale ophoging van de

kroonlijsthoogte in de voor-en achtergevel. Principieel kan hiermee akkoord gegaan worden aangezien in de Structuurvisie *Ruimte voor Gent* gestreefd wordt naar aan basisschaal van drie volwaardige bouwlagen over het volledige stedelijke weefsel. De dakkappen behouden bovendien voldoende afstand van de perceelsgrenzen waardoor de impact ervan op de omgeving beperkt is. Het hellend dakvlak blijft bovendien voldoende afleesbaar ten gevolge van de positie van de dakkappen en de materialisatie. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

ISOLATIE EN AFWERKING

Het bijkomend isoleren van de woningen leidt tot een betere energie-efficiëntie alsook wooncomfort. De voor-en achtergevels worden op kwalitatieve wijze afgewerkt. De voorgevels worden evenwel afgewerkt met een nieuwe geschilderde cementering waarvan de dikte ongekend is. Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen.

De gevelbekleding mag in **geen geval steunen op de trottoirverharding**. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

BUITENRUIMTE

Ten gevolge van de sloop en herbestemming van de bestaande garageboxen worden meer duurzame vervoersmodi gestimuleerd. Bovendien leidt de sloop en herbestemming van de garageboxen tot een groter aandeel aan buitenruimte. Deze buitenruimte wordt kwalitatief aangelegd als private tuinen voor de verschillende woningen.

Het voorzien van een volwaardige grotendeels onverharde tuin voor elke woning draagt niet bij tot het wooncomfort maar speelt tevens een belangrijke rol in de waterhuishouding op het perceel. Het voorzien van voldoende groen draagt bovendien bij tot een betere biodiversiteit en gaat het stedelijk hitte-eilandeffect tegen. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

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_2024096295_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 het verbouwen van 2 woningen naar 3 woningen, het slopen van garages aan Verum bv (O.N.:0427021318) gelegen te Emanuel Hielstraat 6-8, 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:

Externe adviezen

- De bijzondere voorwaarden in het advies van **Brandweerzone Centrum** (afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. 073299-001/PJ/2024) moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden in het advies van **Fluxys NV** (afgeleverd op 29 juli 2024 onder ref. TPW-OL-2024086092) moeten integraal worden nageleefd.

Infiltratievoorziening

- Voor de uiterst rechts gelegen woning (Emanuel Hielstraat 6) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 3,36 m² en een inhoud van minstens 1387 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin.
- Voor de centrale woning (Emanuel Hielstraat 8) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 3 m² en een inhoud van minstens 1237 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin.

- Voor de uiterst links gelegen woning (Emanuel Hielstraat 8) moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlakte van minstens 2,22 m² en een inhoud van minstens 916 liter. De infiltratievoorziening moet een wadi betreffen met een maximale diepte van 0,50 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin.

Riolering

Voor elke woning afzonderlijk geldt:

- 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.
- De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Oprit

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor 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.

Sloop

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, Stadskantoor 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.

Openbaar domein

- Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapd worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen.
- De gevelbekleding mag in **geen geval steunen op de trottoirverharding**. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.
- 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

In functie van 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.

Huisnummering

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

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

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_08725 - OMV_2024096295 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 woningen naar 3 woningen, het slopen van garages - zonder openbaar onderzoek - Emanuel Hielstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024096295

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_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_01_Voorgevel.pdf	bxwAzJHNDxhB2Z4hzZG5Wg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_02_Achtergevel.pdf	2A7LNnd3T30RbV7SLXRIfg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_03_Voorgevel garages.pdf	QIM4NxRVaC5BEHGdfodJ0g==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_04_Voorgevel garage woning 1.pdf	ekiHY3rF/Uoi2XqYxrDkVg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_05_Zijgevel garage woning 1.pdf	8YJk5lkmYllsLhi1V+4/MQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_06_Zijgevel woning 1.pdf	B+pIP91pHjCoS3DxF57CVg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_B_07_Zijgevel woning 2.pdf	dhjwVsu/Ag89RUJMD0cALQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_N_01_Voorgevel.pdf	9s3zKYEtBYv4oUe6b3Rn9w==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_N_02_Achtergevel.pdf	+IRcUsb6NLBncHq5nEvDIQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_N_03_Voorgevel garages.pdf	G1wbUull77Z+b9LPL0De8Q==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_N_04_Voorgevel garage woning 1.pdf	PyfUopn0yaVDWiSzz7qloQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_G_N_05_Zijgevel garage woning 1.pdf	WKznzoQ4e2TN8mZ1BeP/yw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	DikzKfhOfwl5tEYw5SEXrg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	y9h7XY+xcc/E7fiGHHHSEg==

BA_Emanuel Hielstraat 6-8_L_B_01_Legende.pdf	ZBtW5RHiUt0V9tgHQSB02Q==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_L_N_01_Legende.pdf	aOC9YnW3n7N14Zk95NyFcg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_01_Funderingsplan.pdf	JJccJkaflyHcTVX0zdtCEQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	nwwhCrGCVbKyCEmifMI9/A==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	udmgDFd4RWHyD3YTol82AA==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_04_Tweede verdieping.pdf	vlg7TJqu6PuwVxTY7wM5/g==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_05_Grondplan garages.pdf	Y/9WN13hC6XuXP+fh/1T8g==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_06_Grondplan garage woning 1.pdf	id6Vx6QkyhBtZVaOBSly3g==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_07_Funderingsplan garages.pdf	oxFmazqTqPNiWyUS/zgjWg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_B_08_Funderingsplan garage woning 1.pdf	3m+LibC2n5b+dgbKU++HdQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_01_Funderingsplan.pdf	WiD0fT1+lcbcvkPmzU6pGw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	a1hpYlfnkacX82LOvl8BXw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_03_Eerste verdieping.pdf	J6gwMO6ttEgTDbP59WrNwQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_04_Tweede verdieping.pdf	NCxA3VtQvjJQ/rX86bD24w==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_05_Grondplan garages.pdf	l3l2F7n2N8RENT2kctGANw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_06_Grondplan garage woning 1.pdf	/jWw08jDdvTCCIDWs6oj7g==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_07_Funderingsplan garages.pdf	fYcOj5pAlMK0cNSETKktTA==

BA_Emanuel Hielstraat 6-8_P_N_08_Funderingsplan garage woning 1.pdf	7RWR996FSZwA9iXCBGCewQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_S_B_01_Snede AA'.pdf	1cim9vpEfzY8+PGJNcmJIQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_S_B_02_Snede BB'.pdf	/xjfHURU3AUq5Yf7q6AQfw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_S_N_01_Snede AA'.pdf	hwTtszmYollksbfbkMQ1W/A==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_S_N_02_Snede BB'.pdf	vxZoJU7QTN6h5xeJZupoxg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_S_N_03_Snede CC'.pdf	0YYtmLzQoVKsYj8VErOOGg==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_T_B_01_Terreinprofiel AA'.pdf	B1ZYfisGLH/5VjAMPy8g9A==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_T_B_02_Terreinprofiel BB'.pdf	3tWP1XpgT+ZA0+mAJ02jZQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_T_N_01_Terreinprofiel AA'.pdf	fqq+9nR5IVPIS3k5hSBvXQ==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_T_N_02_Terreinprofiel BB'.pdf	htjdwZvSelqr10H04F1+bw==
BA_Emanuel Hielstraat 6-8_T_N_03_Terreinprofiel CC'.pdf	8GgXKk49cdl2STDnLlejsjg==