



2024_CBS_08730 OMV_2024099778 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 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?

Michael Gistelincx - Emma Tryhou met als contactadres Victor Braeckmanlaan 182 bus 301, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024099778) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning
- Adres: Bomastraat 48-50, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2854T5

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

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Bomastraat in de wijk 'Sluizeken - Tolhuis - Ham'.
De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. Het betreffende pand is het laatste gebouw uit een rijwoningen die aan de linkerkant start aan de Ham en welke hoofdzakelijk 3,5 bouwlagen tellen.

Rechts van de bouwplaats ligt een recenter opgetrokken groot kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat ligt een groot terrein met open ruimten, opslaggebouwen en kantoorgebouwen van de 'Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen'.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 111 m², de straatbreedte meet 8,19 m en de perceelsdiepte bedraagt (op het diepste punt rechts) 14,40 m.

De bestemming van het gebouwen is 1 eengezinswoning met naastgelegen garage.

Het hoofdgebouw met souterrain heeft een breedte van 5,61 m, een diepte van 8,42 m en telt 3,5 bouwlagen met een asymmetrisch zadeldak.

Achter het hoofdgebouw is op de souterrain een bijgebouw aangebouwd tot een diepte van 10,64 m.

Op de gelijkvloerse bouwlaag is, centraal op het perceel, een smalle uitbouw tot 10,64 m achter de rooilijn.

Rechts van het hoofdgebouw staat een gelijkvloerse garage met plat dak. Daarachter een gelijkvloerse bijgebouw met lessenaarsdak, dat reikt tot aan de achterste perceelsgrens. De bestaande koer ligt ongeveer 0,80 m lager dan het trottoir en heeft een oppervlakte van ongeveer 11,40 m².

Erfgoed

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

De Bomastraat is een straat met een gediversifieerde typologie en wordt ook zo beschreven in de straatbeschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het heeft zowel kleinere als grootschalige bebouwing.

Dit pand vormt de aanzet van een kleinschaligere bebouwing gaande naar de hoek met de Kongostraat. De panden hier dateren allen uit de vroege 20^e eeuw en zijn zowel bepleisterd, betegeld als vormgegeven als een baksteenarchitectuur.

De gevel Bomastraat 50 springt in het oog door de art-nouveau getinte ornamenten op de eerste en tweede verdieping en toch nog een meer traditionele (neoclassistische) bepleisterde

gelijkvloerse verdieping verrijkt met imitatiebanden. Het heeft een klassieke volumetrie met een zadeldak.

Het pand heeft een historische en esthetische waarde binnen het straatbeeld van de Bomastraat. Daarenboven heeft het een locus- en belevingswaarde doordat het een deel vormt van de behouden gebleven vroeg 20e eeuwse straatwand van dit deel van de straat gaande van nr. 50 tot en met nr. 66.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden.

Het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen rechts worden vrij grondig verbouwd.

De garage en bijgebouwen links worden gesloopt en vervangen door een nieuw hoofd- en bijgebouwen als uitbreiding bij de bestaande eengezinswoning.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

1/ Linkerzijde: bestaande hoofdgebouw met bijgebouwen

*** Volume**

Op de souterrain en de gelijkvloerse bouwlaag worden de bijgebouwen gesloopt en wordt – op 3,43 m van de linker zijperceelsgrens – een nieuw volume opgetrokken met een diepte van 10,38 m, met een plat dak en een dakrandhoogte van 5,16 m.

De bouwdiepte op de 1^e verdieping en een deel van de 2^e bouwlaag blijft behouden (met een kroonlijsthoogte van 9,16 m boven het trottoir behouden).

*** Dak**

Het zadeldak wordt verwijderd en er wordt een nieuw zadeldak opgetrokken: De kroonlijsthoogte vooraan (11,03 m) en de dakhelling (+/-55°) blijven behouden. Het voorste dakvlak wordt iets verder doorgetrokken waardoor de nok verhoogt naar 13,25 m. Het achterste dakvlak krijgt een grotere helling en eindigt op een diepte van 7 m. Op de 2^e verdieping wordt een dakinsnijding gemaakt voor een inpandig dakterras over de volledige breedte van het bestaande pand. Op het platte dak van de 1^e verdieping wordt een strook intensief groendak voorzien.

*** Voorgevel**

De bestaande gevelopeningen en de voorgevelbekleding (bepleistering) blijven behouden. De kroonlijst wordt vernieuwd en ook het schrijnwerk wordt vernieuwd naar het oorspronkelijke model.

*** Achtergevel**

In de achtergevel worden andere raamopeningen gestoken, er wordt geïsoleerd en bepleisterd met crepi.

2/ Rechterzijde: nieuwbouw-gedeelte

*** Slopen van de garage en het achterliggende bijgebouw.**

*** Nieuwbouwvolume:**

Op de souterrain wordt een bouwdiepte voorzien tot aan de achterste perceelsgrens en met een breedte van 4,21 m tot de rechter zijperceelsgrens. De rechter tuinmuur zal 3,99 m hoog meten boven het trottoirpeil. De achterste tuinmuur is een stuk hoger dan het platte dak van de nieuwbouw.

De gelijkvloerse bouwlaag wordt bebouwd tot een diepte van 10,38 m. Het voorliggende platte dak van het souterrain wordt als een dakterras ingericht met vaste bloembakken tegen de achterste perceelsgrens (diepte 0,80 m).

Op de 1^e verdieping krijgt de nieuwbouw dezelfde bouwdiepte als de bestaande hoofdgebouw rechts, namelijk 8,60 m. Deze diepte reikt 0,95 m voorbij het rechter aanpalende hoofdgebouw en houdt 5 m afstand tot de achterste perceelsgrens.

De 2^e Verdieping: De bouwdiepte bedraagt hier 7 m, dit komt overeen met de nieuwe bouwdiepte van het hoofddak van het linker hoofdgebouw. Op dit nieuwbouwdeel komt een plat dak met een dakrandhoogte van 11,36 m boven het trottoirpeil.

* Voorgevel:

De voorgevel reikt 30 cm hoger dan het rechter bestaande voorgevel. Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een naar binnen draaiende dubbele deur voorzien. Op de 1^e en 2^e verdieping komt telkens 1 smal verticaal raam.

Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een bepleistering voorzien. Op de verdiepingen wordt een gevelbekleding uit cementering of tegels in beige kleur aangebracht.

Vanaf de 1^e verdieping (hoogte van 2,99 m boven het trottoirpeil) wordt een uitspringende gevelbekleding van 10 cm vóór de rooilijn voorzien.

* Achter- en zijgevel:

Deze gevels worden geïsoleerd en bekleed met crepi. De nieuwe zijmuur komt volledig op het eigen terrein, maar de isolatie wordt op het terrein van de rechter buur aangebracht.

Aanpassingen binnenindeling

* De oude trap tussen de gelijkvloerse bouwlaag en de verdiepingen verdwijnt en wordt vervangen door een nieuwe trap in het rechter nieuwbouwgedeelte. In het linker pand worden ook vloerniveaus vervangen op dezelfde hoogte en muren gesloopt en opgetrokken.

* Souterrain:

Rechts komt een grote fietsenstalling die – op ongeveer 2,4 m achter de voorgevel – een paar treden afdaald naar het koerniveau. Er is 1 doorgang naar de centrale trappenhal en 1 naar de koer. Links komt een logeerkamer (oppervlakte 32,8 m²) met slaapruiimte, leefruimte en volwaardige badkamer (inclusief toilet).

* De gelijkvloerse bouwlaag:

In het rechter deel komt de fietsenstalling, een toilet, een nieuwe trap en vervolgens een keuken. Links worden de zit- en eetruimte ingericht.

* De 1^e verdieping:

Rechts komt een badkamer, een apart toilet, de nieuwe trap en een wasplaats. Links komen 2 slaapkamers.

* De 2^e verdieping:

De grote zolderkamer verdwijnt. Links wordt een nieuwe slaapkamer ingericht gekoppeld aan een inpandig dakterras. Rechts wordt een bureau/trappenhal ondergebracht.

* Op het platte dak van de 1^e verdieping wordt over de volledige gevelbreedte een intensief plat dak aangelegd, dit is niet toegankelijk.

Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

LINKS:

- Ter hoogte van het hoofdgebouw wordt tussen een bouwdiepte van 1,25 m en 5,20 m achter de rooilijn de nok opgetrokken met 0,21 m extra hoogte, tot 1,33 m boven het platte dak van de linker buur.

RECHTS:

- Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 7 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte van 11,36 m boven het trottoirpeil in functie de 2^e verdieping met plat dak.

- Tussen een bouwdiepte van 7 m en 8,60 m wordt de muur opgehoogd naar een hoogte van 9,16 m boven het trottoirpeil, in functie van de 1^e verdieping met plat dak.
- Tussen een bouwdiepte van 8,60 m en 10,38 m wordt het profiel van de scheidingmuur verhoogd naar 5,19 m boven het trottoirpeil. De diepte reikt 0,96 m achter het hoofdgebouw van de rechter buur.
- Tussen een bouwdiepte van 10,38 m tot de achterste perceelsgrens wordt de scheidingmuur vervangen met een nieuwe muur met een hoogte van 3,99 m boven het trottoirpeil. Hiernaast ligt het dakterras op het platte dak van de souterrain.

Geplande buitenruimten

a) Souterrain:

Links: een buitenruimte met een oppervlakte van 15,2 m², met 10,4 m² verharding en 4,8 m² groenstrook.

b) Gelijkvloers bouwlaag rechts:

13,5 m² als dakterras met groenbakken.

c) Een inpandig dakterras op de 2^e verdieping rechts, met een oppervlakte van 11,7 m².

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Het bestaande rioleringsstelsel is nog ongekend.

De bouwheer voorziet een septische put (2000 liter) en een hemelwaterput (7500 liter).

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien.

Een klein deel van het platte dak op de 1^e verdieping wordt als een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 20/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een ruime eengezinswoning (OMV_2023169191).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van 'Handelsdok' in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

1/ HEMELWATERPUT

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

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 95,85 m².

-> Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Het ontwerp voldoet hier aan.

*-> **Als voorwaarde wordt opgelegd:***

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ VERHARDINGEN TUIN

*-> Op basis van artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgelegd:*

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

3/ INFILTRATIE

De perceelsoppervlakte bedraagt 111 m², dus kleiner dan 120 m².

-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

4/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

5/ GROENDAK

Volgens het algemeen bouwreglement dient een groendak te worden aangelegd: De dakoppervlakte van de eengezinswoning bedraagt 95,85 m² (dus kleiner dan 100 m²). Bijgevolg dient volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen groendak te worden aangelegd.

De bouwheer voorziet zelf in het aanleggen van een deel groendak op het platte dak van de 1^e verdieping. Dit is een positieve ingreep die zorgt voor een vermindering en een vertraging van de afloop van het opvangen hemelwater.

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 project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

Dit wordt positief beoordeeld, gezien de bestaande eengezinswoning een netto-vloeroppervlakte heeft van ongeveer 170 m². Volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement is dit pand een 'te beschermen eengezinswoning' en daardoor mag het pand niet worden opgedeeld naar een meergezinswoning.

Het logeerkamer met badkamer en zitruimte in het souterrain mag in geen geval worden omgevormd tot een afzonderlijke woongelegenheid.

Eventueel kan in de eengezinswoning –mits dit aangevraagd wordt in de omgevingsvergunning– ofwel 1 hospitaalkamer, ofwel 1 niet-zelfstandige-kamer vergund worden, mits het opvolgen van de geldende bepalingen hiervoor.

Voor de afbraak van de aanbouwen en de lage zijbouw is er geen bezwaar gezien deze volumes niet bijdragen tot de eerder genoemde erfgoedwaardering (zie punt '1. Beschrijving van de omgeving, de plaats en de beschrijving van het project').

De erfgoedwaarde zit hem in het hoofdvolume.

-> De vervanging van deze lagere aanbouwen door een nieuwbouwwolume is dan ook mogelijk.

Het hoofdgebouw wordt vrij grondig verbouwd.

* In tegenstelling tot de vorige geweigerde aanvraag, behoudt de voorgevel nu wel haar bouwhoogte.

* De dakrand en het zadeldak worden vernieuwd, maar het voorste dakvlak behoudt haar dakhelling en de nokhoogte verhoogt zeer beperkt.

* Het pand heeft intern een traditionele planindeling met een voor- en achterkamer met daarnaast een traphal met trap aan de achtergevel. De trap wordt verwijderd en een nieuwe trap naar de verdiepingen wordt dwars ingepland in het nieuwbouwwolume.

Verder worden binnen het oude gebouw vloeren en muren vernieuwd, maar opgericht op ongeveer dezelfde locatie.

De combinatie van al deze interne ingrepen is jammer: ze doen afbreuk aan de historische, esthetische, locus- en belevingswaarde waarde van dit pand,.

Gezien de indeling in het hoofdgebouw en de nieuwe vloeren gelijkaardig worden ingericht als in de oorspronkelijke indeling, kunnen deze aanpassingen alsnog aanvaard worden.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Het bouwwolume ligt in de scherpe hoek van een bouwblok. De percelen zijn ondiep en de gebouwen staan aan de achterzijde kort op elkaar, waardoor extra aandacht nodig is om te voorkomen dat het binnengebied niet sterker wordt dichtgebouwd.

Souterrain rechts:

* Het souterrain van het nieuwbouwgedeelte krijgt een bouwdiepte tot tegen de achterste perceelsgrens. Dit kan aanvaard worden gelet op de beperkte perceelsdiepte (maximaal 14,41 m) en het feit dat deze bouwlaag aanzienlijk lager ligt dan het trottoirpeil. Bovendien is er links een voldoende grote koer met groenzone aanwezig.

Dakterras op het platte dak rechter souterrain rechts:

De rechter scheidingsmuur wordt vernieuwd en krijgt een hoogte van 3,99 m boven het trottoirpeil.

Op de plannen wordt aangeduid dat deze hoogte 1,90 m hoger ligt dan het vloerpeil van het dakterras. De privacy van deze rechter buur wordt op deze manier voldoende gewaarborgd. In de bijlages bij de huidige aanvraag blijkt dat de eigenaar van het rechter aanpalende pand ook een akkoord gaf voor de aanpassingen aan de profielen van de tussenliggende scheidingsmuur. Ook ten aanzien van de achter buur wordt geen inkijk genomen gezien daar een bestaande scheidingsmuur is die reeds 1,90 m boven het dakterras uitsteekt.

Bouwdiepte gelijkvloerse bouwlaag, 1^e en 2^e verdieping rechts:

Deze verschillende bouwdiepten volgen de bouwdieptes van het bestaande hoofdgebouw links en houden bovendien voldoende rekening met het volume van het rechter aanpalende hoofdgebouw. Ook naar gelang de bouwhoogte wordt hoe hoger, steeds een grotere afstand gehouden tot de achterste perceelsgrens.

Het voorzien van een plat dak op het nieuwbouwgedeelte is aanvaardbaar: dit accentueert dat het rechter volume een recentere toevoeging is, met een andere architectuur welke toch voldoende samenhang en respect toont naar het oudere hoofdgebouw rechts.

De openheid van dit ondiepe binnengebied (specifiek op de verdiepingen) wordt nog voldoende behouden met de nieuwe uitbreiding.

De nieuwbouvvolume wordt positief beoordeeld.

Ophoging dak bestaande hoofdgebouw links:

De ophoging van de nok is beperkt, namelijk met 0,21 m extra hoogte, tot 1,33 m boven het platte dak van de linker buur. Dit is een beperkte verhoging die geen negatieve impact zal hebben op de linker buur of op het straatbeeld en is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Gevels

* Linker voorgevel:

-> *Het behoud van de gevelopeningen en de dakrandhoogte is positief. Het vernieuwen van de dakrand en het hoofddak heeft een geringe impact op het straatbeeld en is aanvaardbaar.*

* Rechter voorgevel:

-> ***De inplanting en isolatie van de voorgevel van het nieuwbouwgedeelte wordt negatief beoordeeld omdat de voorgevelisolatie en gevelbekleding 10 cm uitspringen vóór de rooilijn, wat niet aanvaardbaar is.***

Gezien het hier gaat over een nieuwbouwgedeelte, mag er geen uitsprong vóór de rooilijn genomen worden. Het volledige gevelpakket (dragende muur, isolatie, alsook de gevelbekleding) moeten volledig achter de rooilijn worden opgetrokken. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen.

Gelet op de diversiteit van de voorgevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels, is de voorgestelde gevelbekleding aanvaardbaar.

* Achtergevels:

De achtergevel heeft minder waarde. Het isoleren en herbekleden met bepleistering is esthetisch aanvaardbaar.

Het isoleren van deze gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

Binnenindeling

De uitbreiding en nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een uitbreiding en meer praktische inrichting. In het souterrain van de nieuwbouwdeel wordt een grote berging voorzien. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Het plaatsen van een grote ramen op het souterrain en de gelijkvloerse bouwlaag in de achtergevel zorgen voor een sterk contact met de buitenruimten.

We kunnen stellen dat de verbouwingen werken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024099778_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 een woning aan Michael Gistelincx - Emma Tryhou gelegen te Bomastraat 48-50, 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:

Voorgevel nieuwbouw rechts

Voor het nieuwbouwgedeelte van de rechts voorgevel, mag er geen uitsprong vóór de rooilijn genomen worden. Het ontwerp voorziet op de verdiepingen echter een uitsprong van 10 cm.

Het volledige gevelpakket (dragende muur, isolatie, alsook de gevelbekleding) moeten volledig achter de rooilijn worden opgetrokken.

Grote logeerkamer in souterrain

Zonder een bijkomende omgevingsvergunning met de logeerkamer met badkamer en zitruimte in het souterrain niet worden omgevormd tot een afzonderlijke woongelegenheid.

Hemelwaterput

-> Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Het ontwerp voldoet hier aan.

-> De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Koerverhardingen

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

Septische put

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

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

Openbaar domein

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, 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.

Oprit te verwijderen

De ruimte berging heeft geen voldoende dimensie om een autostaanplaats te voorzien. 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.

Opbouw

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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.

De poort van de berging moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat op 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 dossierkosten;
- 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_08730 - OMV_2024099778 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Bomastraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024099778

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_2023B637_T_N_Terreinprofiel.pdf	MOBSadw9qeC7gQpuNGF+uw==
BA_2023B637_T_B_Terreinprofiel.pdf	0Bd65PXFG6zocNRi4ZEMdw==
BA_2023B637_S_N_C.pdf	t0FntYV0x6plmoLYyqHAqA==
BA_2023B637_S_B_D.pdf	dAnKRSP+dWtZ2uKAvEwygg==
BA_2023B637_S_B_A.pdf	rUBovp6u+MaFX7v2jlp/bQ==
BA_2023B637_S_N_D.pdf	bDsa5nsqf/idYdfqHzRElg==
BA_2023B637_S_N_A.pdf	55aik1/8PMSE1gGz3hlfw==
BA_2023B637_S_B_B.pdf	r7go5L+vRfojbrMIMFNAQ==
BA_2023B637_S_N_B.pdf	iw+XylwR8NC1shzPyzR5Xw==
BA_2023B637_S_B_C.pdf	Vm531WyiX/B46k7iZSeh/A==
BA_2023B637_S_N_E.pdf	ZiOAUTAS3DEKZIPORlJuUQ==
BA_2023B637_P_N_2_Tweede verdieping.pdf	t4Npd6N9fej4zREhvVAiYA==
BA_2023B637_P_N_1_Eerste verdieping.pdf	5CZAenpWiQ1yTZT3AliCzA==
BA_2023B637_P_B_-2_Kelder fundering en riolering.pdf	VWc4PBhEjfRuTLmLZXJsoA==

BA_2023B637_P_B_0_Gelijkvloers.pdf	1YmW1Mwv27muiESs8AmV7A==
BA_2023B637_P_N_- 1_Halfondergrondse verdieping en garage.pdf	wl+s89lggJocGE7/4hU6EQ==
BA_2023B637_P_B_2_Tweede verdieping.pdf	Q+4MnpaKLQ5uamBAVGWJ/Q==
BA_2023B637_P_B_1_Eerste verdieping.pdf	qoub65Uh+VEmpqMJyaBjKw==
BA_2023B637_P_N_-2_Kelder fundering en riolering.pdf	MsRLXBtdi9t7fuhuAcK60Q==
BA_2023B637_P_N_0_Gelijkvloers.pdf	UdpNgyCc+MyHo7tXd9cKg==
BA_2023B637_P_B_- 1_Halfondergrondse verdieping en garage.pdf	noGaij6jimGgZs7609vxQQ==
BA_2023B637_P_N_Dak.pdf	R83LyesITbdldsUOvs2LcQ==
BA_2023B637_L_Legende.pdf	xbABCL3dDVZsiiLQO6N+Aw==
BA_2023B637_I_B_Inplantingsplan.pdf	2hUvJubL70nFQxCAmMLdXg==
BA_2023B637_I_N_Inplantingsplan.pdf	kkFXe6YFvFk7CXbLoMQ1LA==
BA_2023B637_G_B_Achtergevel.pdf	qjgfrRkjieRKPJGKEIEbA==
BA_2023B637_G_B_Voorgevel.pdf	cydQzW7AYVcEZcsndpZXg==
BA_2023B637_G_N_Achtergevel.pdf	USbtHppdwFIR4GuJJGlz/A==
BA_2023B637_G_N_Voorgevel.pdf	C2+2tXGGZ57DcPog80bkNg==