



2025_CBS_01369 OMV_2024126843 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Daan Moreels - Isabelle Depré met als contactadres Gaston Baertstraat 24, 9800 Deinze hebben een aanvraag (OMV_2024126843) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Visserij 199, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3583D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De site waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich langs de Visserij. De omgeving bestaat uit een- en meergezinswoningen, bestaande uit panden met 3 tot 7 bouwlagen.

Het pand in kwestie is opgebouwd uit 3 bouwlagen met een mansardedak. Het perceel in kwestie is 130 m² groot en praktisch volledig bebouwd (m.u.v. een koer van 13 m²). Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit een hoofdgebouw (ca. 10m diep) en voorzien van verschillende achter aanbouwen (tot op de achterste perceelsgrens) bestaande uit 2 bouwlagen.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand met adres Visserij 199 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.

Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'stadswoning'. Voor de beschrijving en de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/19935>

Het pand wordt op de inventaris beschreven als "Breedhuis met vier traveeën en twee bouwlagen, onder geknikt zadeldak (Vlaamse pannen en kunstleien), uit de tweede helft van de achttiende eeuw. Ontpleisterde en verankerde bakstenen lijstgevel met enkelhuisopstand. Rechthoekige muuropeningen met gecementeerde omlijstingen."

De ligging binnen CHE-gebied en de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het gebouw, maar kent meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen zoals schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, binnenschrijnwerk, lambrisering, ...

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag worden volgende handelingen aangevraagd:

1/ De gedeeltelijke sloop van de aanbouwwolumes;

Gelijkvloers: De buitenberging (enkel toegankelijk via de bestaande koer) die zich tegen de achterste en linkse perceelsgrens bevindt wordt integraal gesloopt. Hierdoor wordt de buitenruimte vergroot tot 21 m². Over de breedte van dit aanbouwwolume (ca. 2,91 m t.o.v. de linkse perceelsgrens) wordt de achterste scheimuur afgebouwd met 2,10 m.

Eerste verdieping: Het aanbouwwolume (op de 1^e verdieping) dat zich tegen de rechtse en achterste perceelsgrens bevindt wordt deels gesloopt. Zo komt er een extra buitenruimte (op verdieping) beschikbaar van ca. 10 m². Dit gaat gepaard met de wijziging van de rechtse en achterste scheimuur voor 75 cm. Omwille van het nieuwe gebruik als terras op hoogte zullen de scheimuren nog steeds een hoogte van 2,70 m bedragen t.o.v. het terrasniveau.

2/ De aanleg van een dakterras en de uitbreiding ervan op de 2^e verdieping;

Op de 2^e verdieping, gekoppeld aan de ruimte achter het zadeldak, wordt er een dakterras ingericht op het platte dak van het 1^e niveau. Dit platte dak wordt deels uitgebreid naar de linkse perceelsgrens toe, met ca. 1 m, loopt evenwijdig aan de linkse perceelsgrens en behoudt hiervan een afstand van 1,90 m. Deze uitbreiding is 1,26 m dieper dan het bestaande hoofdgebouw en komt tot 11,51 m achter de rooilijn. De totale bouwdiepte van het dakterras bedraagt 15,63 m (achter de rooilijn). Doordat de rechtse aanpaler een aanzienlijke bouwdiepte (13,76 m) en bouwhoogte (ca. 20 m) heeft is er een bestaande wachtgevel tussen het pand van aanvraag en de rechtse aanpaler. Deze wachtgevel doet dienst als zichtschermbaan voor het nieuwe dakterras. Omwille van het Burgerlijk Wetboek (lichten en zichten) behoudt het dakterras voorbij deze wachtgevel een afstand van 1,90 m t.o.v. de rechtse aanpaler. Dit deel van het terras wordt ingericht met een groendak.

Rondom het hele dakterras (incl. groendak) wordt er een gemetste balustrade voorzien met een hoogte van 1,11 m. Dit betekent de ophoging van de rechtse scheimuur met diezelfde hoogte (tot een totale hoogte van 8 m) tot een totale bouwdiepte van 15,63 m.

3/ Aanpassingen aan het zadeldak;

Enkel het achterste deel van het dakvlak wordt verbouwd. Hierbij wordt de onderste knik van het mansarde geheel afgebroken en wordt er ter hoogte van de knik een nieuwe luifel voorzien. Onder deze luifel wordt een nieuw glasgeheel geplaatst waardoor het volume de uitstraling van een 3^e bouwlaag krijgt. De nieuwe luifel wordt evenwijdig aan de achterste perceelsgrens geplaatst, maar staat haaks op de rooilijn. Zo start de luifel op de hoek van het hoofdgebouw aan de linkse perceelsgrens (10,15 m bouwdiepte) en loopt uit tot een bouwdiepte van 11,51 m aan de rechtse perceelsgrens. De luifel (opp. 13 m²) krijgt een kroonlijsthoogte van 9,61 m en hierbij moeten de scheimuren niet worden aangepast.

4/ Aanpassingen aan de voorgevel;

De bestaande voorgevel is afgewerkt in een roodbruine baksteen, in de nieuwe toestand wordt deze afgewerkt in een witte gevelpleister.

In de nota wordt er gesproken van het afwerken van de buitenzijde met isolatie en een witte gevelpleister, waarbij deze een totale dikte heeft van 14 cm. Deze aanpassing is echter niet terug te vinden in de grondplannen of snedes.

Overigens wordt de bestaande blinde nis (1^e niveau tegen de rechtse buur) terug opengemaakt en ingevuld met een gelijkaardig raam als de bestaande.

5/ De interne verbouwingen van het pand;

Het bestaande pand betreft een eengezinswoning, deze wordt verbouwd tot een

eengezinswoning met op het gelijkvloers een aanvullende fotostudio/bureau ruimte. Dit gedeelte is toegankelijk via de inkomhal en betreft een nevenfunctie. Verder worden er in e woning verschillende muren gesloopt en opnieuw geplaatst, met een woning bestaande uit 3 slaapkamers als gevolg. De leefruimte bevindt zich op het bovenste niveau, onder het zadeldak, en geeft toegang tot het nieuwe dakterras. In de achtergevel wordt er ter hoogte van het gelijkvloers en de 1^e verdieping 1 grote raampartij voorzien (hoogte van ca. 6,20 m). Verder worden de bestaande openingen in de zijgevel van het aanbouwwolume (1^e verdieping) dichtgemaakt.

6/ Aanpassingen aan de buitenruimte;

De bestaande buitenruimte wordt vergroot tot een oppervlakte van 21 m². Om deze toegankelijk te krijgen vanuit de nevenfunctie (die een vloerplas heeft van 1,03 m) wordt de hele buitenruimte opgehoogd met dezelfde hoogte. De plannen geven aan dat deze 100% wordt afgewerkt met polybeton en afgevoerd via een infiltratiegoot.

7/ Aanpassingen aan het rioolstelsel;

Onder de buitenruimte wordt er een hemelwaterput voorzien van 7500 liter, er is geen septische put aanwezig of ingetekend in het ontwerp. Verder wordt er een gescheiden riolering voorzien die wordt samengevoegd op 3 m achter de rooilijn.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/05/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (2012/164)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. omv-2024126843 - Behandeling in eerste aanleg-001: *De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 199 in Gent (44804D3583/00D000) een volledig gunstig advies.*

Het project omvat het verbouwen van een eengezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar Visserij (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van Visserij en op minder dan 50 m van vertakking De Pauw (eveneens beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen. Dit met een referentiehoogte van 3 bouwlagen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften van het BPA.

1. 2.2.2 Bestemmingen van de tuinstrook en binnenkern; In de tuinstrook (klasse 2) is de minimum onverharde oppervlakte vastgelegd op 25%.

Toetsing: Het ontwerp voorziet geen onverharde zone.

2. 3.4.1: Diepte van de hoofdgebouwen; De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte op dit perceel bedraagt 9,51 m. De bouwdiepte mag maximum 11,51 m bedragen.

Onder volgende voorwaarden kan het college voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens (zoals hierboven bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15 m niet overschreden wordt.

Toetsing: Het ontwerp voorziet een nieuw dakterras en nieuwe balustrade tot een diepte van 15,65 m.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op afmetingen en is beperkt waardoor artikel 4.4.1. kan worden toegepast. De afwijkingen op de voorschriften worden echter niet als aanvaardbaar beschouwt t.o.v. de goede ruimtelijke ordening:

1. 2.2.2 Bestemmingen van de tuinstrook en binnenkern;

Het ontwerp voorziet de volledige sloop van de buitenberging waardoor de buitenruimte wordt vergroot, dit wordt als positief aanschouwt. Daarnaast wordt de buitenruimte met 1 m opgehoogd om een drempelloze overgang te hebben tussen de aansluitende bureauimte en de buitenkoer. Ondanks deze aanpassingen wordt de buitenruimte 100% verhard aangelegd wat strijdig is met het BPA en resulteert in een negatieve watertoets (infiltratie op eigen terrein), zie ook hoofdstuk 5 Watertoets. Min 25% van de gehele buitenruimte (21 m²) dient als onverhard te worden aangelegd, dit resulteert in 5,25 m² als onverharde groenzone. De verharde buitenruimte kan hierin afwateren en infiltreren. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

2. 3.4.1: Diepte van de hoofdgebouwen;

Het ontwerp voorziet de inrichting van een dakterras tot een bouwdiepte van 15,65 m (tot op de rechtse perceelsgrens) waarvan een deel ingericht is als groendak. Er wordt een balustrade voorzien tot op dezelfde bouwdiepte wat een ophoging is van scheimuur voor 1,11 m voor een lengte van 1,95 m.

In de plannen is het terras opgedeeld in 4 delen:

- Zone A: conform het BPA
- Zone B: strijdig met het BPA omdat dit de referentiediepte overschrijdt, maar binnen het gabariet van de rechter aanpaler
- Zone C: strijdig met het BPA aangaande bouwdiepte en niet onder 45° regel
- Zone D: strijdig met het BPA aangaande bouwdiepte en niet onder 45° regel én de ophoging van een scheimuur

De afwijkingen voor zone C en D (inrichting terras en de ophoging van de scheimuur) worden als onaanvaardbaar aanschouwt op deze locatie. Dit omdat het gepaard gaat met een serieuze ophoging van de scheimuur (tot een hoogte van meer dan 8 m tot een diepte van 15,65 m) en omdat deze als een uitkijktoren kunnen fungeren op de aanpalende percelen gelet op de bouwhoogte.

Het **uitsluiten van zone C en D** uit de vergunning heeft ook geen verlaging van woonkwaliteit tot gevolg. Het pand (een eengezinswoning met nevenfunctie) heeft namelijk een buitenruimte op het gelijkvloers en nog een op de 1^e verdieping. Verder zal enkel het toegankelijke terras mogen worden omringd met een lichte balustrade, dus geen gemetste muur. Dit omdat de ophoging van de kroonlijst van dergelijke aanbouwvolume (op deze hoogte) niet wenselijk is.

Dit zal worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: niet conform: Het ontwerp voorziet een 100% verharde buitenruimte wat strijdig is met het BPA, de watertoets en ook dit voorschrift van het ABR. Er wordt (conform de GSV) opgelegd dat minimum 25% van de buitenruimte als onverharde groenzone moet worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater; *§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een **privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.***

Toetsing: niet conform: Het ontwerp voorziet een gescheiden riolering tot op meer dan 3 m van de rooilijn, waardoor er geen gescheiden rioleringsstelsel tot aan de straat wordt voorzien. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. De RWA-, en DWA-afvoeren moeten naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Tot net aan de rooilijn mogen beide samenkomen in een DWA leiding. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA; *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Gezien het perceel een beperkte buitenruimte heeft wordt een vrijstelling verleent m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 108 m². De gehele buitenzone van 21 m² wordt aangelegd als een verharde buitenzone die afgevoerd wordt via een infiltratiegoot.

Hemelwaterput

Het ontwerp voorziet de plaatsing van een HWA put van 7500 liter, deze is voldoende groot voor het dakoppervlak.

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

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 128 m², waardoor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening verplicht.

Aan de aanvraag is een gemotiveerde afwijking aangevraagd wegens gebrek aan buitenruimte om de bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen. Deze redenering wordt gevolgd. Het perceel is namelijk nét groter dan 120 m² waardoor de wadi verplicht is daarnaast voorziet het ontwerp een meer dan voldoende grote hwa-put waardoor hier nog buffercapaciteiten zitten.

Bodem

Het ontwerp voorziet een volledig verharde buitenruimte. Conform de GSV moet een afwaterende oppervlakte in een voldoende grote groenzone afwateren. Daarnaast is de 100 % verharding ook strijdig met het BPA en het ABR.

Er wordt in de bijzondere voorwaarden opgelegd dat min. 25% van de buitenruimte moet worden aangelegd als onverharde groenzone.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2024 tot en met 22 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ De gedeeltelijke sloop van de aanbouwwolumes:

De sloop van de aanbouwwolumes en het verlagen van de scheimuren wordt als positief onthaald. Deze werken hebben als gevolg het verluchten van het binnengebied en het

opentrekken hiervan. Dit gaat gepaard met het vermeerderen van het daglichtinval bij de aanpalers.

2/ De aanleg van een dakterras en de uitbreiding ervan op de 2^e verdieping;

Het voorzien van een terras op deze hoogte wordt altijd met de nodige voorzichtigheid beoordeeld. Gelet op de werking van de woning, met de woonruimte bovenin, is het aanvaardbaar dat er op deze hoogte een dakterras wordt toegevoegd. Echter moeten deze aanpassingen wel conform een goede ruimtelijke ordening gebeuren. Het aangevraagde terras betreft een afwijking op het BPA en zal ook een ongewenste ophoging creëren bij de rechter aanpaler. Om deze redenen wordt het terras ingekort tot een aanvaardbare bouwdiepte, namelijk gelijk met de scheimuur van de rechter aanpaler.

Om verdere ophoging van dit aanbouwwolume aanvaardbaar te maken kan er enkel een lichte balustrade worden geplaatst, en geen gemetste muur.

3/ Aanpassingen aan het zadeldak;

De aanpassingen aan het zadeldak, achteraan, zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De toegevoegde luifel heeft wel een aanzienlijke bouwdiepte maar past zich in, in de bestaande scheimuren waardoor de impact op de aanpalers beperkt is.

4/ Aanpassingen aan de voorgevel;

De aanpassingen aan de voorgevel zijn onduidelijk. Er is in de beschrijvende nota sprake van het voorzien van uitspringende voorgevelisolatie, dit staat echter op geen enkel grondplan, snede, legende weergegeven, bijgevolg kan deze handeling niet beoordeeld worden en is ze **uit de vergunning te sluiten**.

Het openmaken van de blinde raamnis is inpasbaar en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

5/ De interne verbouwingen van het pand;

De verbouwingen voorzien in de nieuwe toestand de renovatie van de bestaande eengezinswoning waarbij er op het gelijkvloers een nevenbestemming (als kantoor) wordt voorzien. Deze nevenbestemming is conform het BPA en conform de principes van Stad Gent om een verwevenheid van functies te voorzien.

6/ Erfgoed;

De aanvraag omvat het verbouwen van de woning, met aanpassingen aan de interne structuur, de daken en de gevels.

- De grote dragende structuren, de ruimtelijke indeling en de trap blijven behouden in de nieuwe toestand.
- Het dak werd in een vorige verbouwing integraal vervangen door een nieuwe constructie. Er is vanuit erfgoed oogpunt geen bezwaar tegen het verder wijzigen van de dakvorm.
- De voorgevel was vroeger bepleisterd. Op historische foto's is die afwerking nog zichtbaar. De raamcompositie en gevelgeleding die op vandaag nog bestaan, zijn een restant van deze 18de en/of 19de-eeuwse fase. Er wordt voorgesteld de gevel te bepleisteren in een witte, vlakke gevelpleister. De natuurstenen plint en raamdorpels blijven hierbij behouden. Ook de bestaande blindnis wordt opnieuw geopend. Deze wijzigingen sluiten aan de bij de historische context van de gevel.

- Het schrijnwerk in de voorgevel wordt vervangen door nieuw, witgeschilderd houten schrijnwerk volgens historische profilering.
- Intern bestaat het pand uit een oude, historische kern die teruggaat tot de 18de of 19de eeuw. Achteraan het pand werden later eenvoudige, functionele volumes aangebouwd. Er is geen bezwaar tegen aanpassingen in deze zones.
- De draagstructuur van het historische gebouwdeel langs de straat bestaat uit moer- en kinderbalken. Deze draagstructuur is waardevol en blijft behouden in de nieuwe toestand. Achteraan het historische hoofdgebouw wordt voorgesteld een vide te maken. Deze ingreep bevindt zich buiten de zone met moer- en kinderbalken en in een zone waar ook historisch reeds wijzigingen aan de draagstructuur werden uitgevoerd.
- Op de gelijkvloerse verdieping is een sierplafond aanwezig dat een geheel vormt met het aanwezige schouwkanaal. Dit geheel heeft erfgoedwaarde en blijft behouden. Op de bovenliggende verdieping is geen sierplafond aanwezig en geen schouwmantel. Hier kan het schouwkanaal verwijderd worden.
- Er wordt voorgesteld om een nieuwe wand te voorzien onder een van de moerbalken. Hiertegen is geen bezwaar. Op een oude bouwaanvraag is te zien dat er historisch op deze plek ook een muur stond.
- De onderste traprede wordt beperkt aangepast.

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.

Ongunstig voor een deel van het dakterras op de 2^e verdieping en het isoleren en afwerken van de voorgevel.

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_2024126843 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor Het verbouwen van een eengezinswoning aan Daan Moreels - Isabelle Depré gelegen te Visserij 199, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

- Zone C en D van het dakterras.
- Het isoleren en afwerken van de voorgevel.

Dakterras:

Het dakterras mag zich enkel bevinden binenn zone A en B en moet worden omringd door een lichte balustrade, geen gemetste muur. De overige delen van het dak (zone C en D) kan worden ingericht als een groendak maar mag niet toegankelijk worden gemaakt.

Buitenruimte:

Min 5,25 m² van de buitenruimte moet worden aangelegd als onverharde groenzone (ingezaaid met gras of beplantingen).

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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. De RWA-leidingen naar de straat is 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.

Gezien het perceel een beperkte buitenruimte heeft wordt een vrijstelling verleent m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijp dient via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm **NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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

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

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

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

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

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

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

voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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.

2025_CBS_01369 - OMV_2024126843 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024126843

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_Moreels_I_N_inplantingsplan.pdf	Csxyqnv31tE3GW5kNPPWWQ==
BA_Moreels_G_B_1_voorgevel.pdf	huQKbvxrIAJOBMR7XA0r3w==
BA_Moreels_G_B_2_achtergevel.pdf	gho6kPMO0xrmBaOznDx/JQ==
BA_Moreels_G_B_3_linker zijgevel.pdf	WOnFWUpiKmYQ0LEsnKVDgg==
BA_Moreels_G_N_1_voorgevel.pdf	lGgrNbxSctV+yMsVclwR5w==
BA_Moreels_G_N_2_achtergevel.pdf	jRRDIQKUf7g83tVeXDxg2g==
BA_Moreels_G_N_3_linker zijgevel.pdf	dp+/ScTNDzAhtSZUifKLvg==
BA_Moreels_I_B_inplantingsplan.pdf	LHxF4zzH4G4bZ8hAmdkEYw==
BA_Moreels_L_B_legende.pdf	W9e3n2S4aUVmigD0bAjp3A==
BA_Moreels_P_B_1_rioleringsplan.pdf	IUKGSoDITt3VdMEyklU/og==
BA_Moreels_P_B_2_gelijkvloers.pdf	RofyTY+j782LI74w34m/Fg==
BA_Moreels_P_B_3_eerste verdieping.pdf	mtLKU6HDVVM+f3zwF020cg==
BA_Moreels_P_B_4_tweede verdieping.pdf	TQJLwAhDSSYCx5Ago+BLbQ==
BA_Moreels_P_B_5_zolder.pdf	6ZJZeWi5SF1Ma3ebTUB3xQ==

BA_Moreels_P_N_1_rioleringsplan.pdf	XRla5G3pfSXwcSW82t3Rvg==
BA_Moreels_P_N_2_gelijkvloers.pdf	N02hXbq0mi2s//qZO2CtYQ==
BA_Moreels_P_N_3_eerste verdieping.pdf	0F8KrizbGgymyeolYfHuzQ==
BA_Moreels_P_N_4_tweede verdieping.pdf	ZHYyfwTGlw0O4wW7PG5oDQ==
BA_Moreels_P_N_5_zolder.pdf	+xYHfWljAkNIFdO24cmLDQ==
BA_Moreels_P_N_6_tweede verdieping aanduidingen zones dakterras.pdf	R8saToqFrT9Bo/lz5j/JqQ==
BA_Moreels_S_B_snedes AA'.pdf	TmsfGQEJM6ytSzPdIPZPVA==
BA_Moreels_S_B_snedes BB'.pdf	u9nk9XmXEMYoPG72YF+Uig==
BA_Moreels_S_B_snedes DD'.pdf	jE6sT7T7ljmRiJDINSyXmw==
BA_Moreels_S_N_snedes AA'.pdf	PRzdPxgnQW8jndg0DKXf0g==
BA_Moreels_S_N_snedes BB'.pdf	vzs06esm2pZ7tWejiGPXwg==
BA_Moreels_S_N_snedes DD'.pdf	UdyDAwvDmzUyMKsJV5tGZg==
BA_Moreels_T_B_terreinprofiel.pdf	y2F+EZZ8vQVq4sWQgZsrww==
BA_Moreels_T_N_terreinprofiel.pdf	Q8PfnK9w6m1mFK+5VdR6pg==