



2025_CBS_01570 OMV_2024143536 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kerkstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 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; Evita Willaert, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Freya Cuypers met als contactadres Kerkstraat 174, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024143536) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een eengezinswoning
- Adres: Kerkstraat 174, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 7Z10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Kerkstraat in de wijk Gentbrugge. Langs beide straatzijden wordt de omgeving gekenmerkt door gesloten bebouwing (rijwoningen). De bebouwing bestaat overwegend uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. In de nabijheid van de aanvraag bevindt zich het Keizerspark, het Arbedspark en het Victoria Regiapark.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 4,59m. Langsheen de linker- en rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) respectievelijk 28,68m en 28,49m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 131,07m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van tweeënhalve bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 8,57m en 12,73m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 9,05m.

Tot slot beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15,68m en beschikt langsheen de rechterperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,39m. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,79m.

Het perceel beschikt over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 51,67m². Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een hoogstammige boom.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

Het pand beschikt in de voorgevel op het gelijkvloers over een garage (met een bovenliggend raamvlak) aan de linkerzijde en een toegangsdeur (met bovenliggend raamvlak) aan de rechterzijde. Op het eerste verdiep bevindt zich een bijkomend raamvlak aan de linkerzijde en een dichtgemaakte nis aan de rechterzijde. Onder de kroonlijst bevindt zich een klein raamvlak aan de linkerzijde en een nis aan de rechterzijde. Het achtergevelvlak beschikt op het eerste verdiep over een raamvlak aan de rechterzijde en een bijkomend raamvlak onder de nok aan de rechterzijde. Het zadeldak is afgewerkt met dakpannen met één dakvlakvenster in het voorste dakvlak en twee dakvlakvensters in het achterste dakvlak.

PROGRAMMA EN INDELING

Het voorliggende pand betreft een eengezinswoning die op het gelijkvloers beschikt over een toegang met aansluitende inkomhal aan de rechterzijde. Aan de linkervoorzijde bevindt zich een

garage. Aan de achterzijde van het hoofdvolume en in het aanbouwwolume bevindt zich een ruime ruimte. Het hoofdvolume is aan de achterzijde gedeeltelijk onderkelderd (14,40m²). Op het eerste verdiep bevinden zich twee slaapkamers. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte (37,90m²).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwwolume:

Het bestaande aanbouwwolume wordt gesloopt en vervangen door een nieuw perceelsbreed aanbouwwolume. Het nieuwe aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,54m en wordt afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,78m.

2/ Wijzigingen aan de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de sloop en vervanging van het gelijkvloerse aanbouwwolume blijft de scheidingsmuur met linkeraanpalende (nummer 176) en rechteraanpalende (nummer 172) ongewijzigd. Langsheen de bestaande scheidingsmuur met linker- en rechteraanpalende wordt er evenwel gedeeltelijk bijkomende isolatie aangebracht (dikte 16cm). Deze isolatie wordt aangebracht langs de zijde van de scheidingsmuur die zich bevindt op het perceel van de aanvrager. Langsheen de linkerperceelsgrens (nummer 176) wordt dit voorzien vanaf het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume tot een bouwdiepte van 15,86m. Langsheen de rechterperceelsgrens (nummer 172) wordt dit voorzien vanaf het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume tot een bouwdiepte van 17,25m. Langs

3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

In de voorgevel worden de gevelopeningen volledig gewijzigd. Centraal op het gelijkvloers wordt een brede toegangsdeur voorzien in figuurglas. Rechts van deze inkomdeur wordt een bijkomend smal raamvlak voorzien in hetzelfde figuurglas. Op het eerste en tweede verdiep wordt telkens een centraal raamvlak voorzien in figuurglas. Deze raamvlakken zijn voorzien van vaste zonnewering voorzien binnen de gevelopening. Het voorgevelvlak wordt afgewerkt in een kalkpleister in een natuurlijke kleur. Tevens wordt de kroonlijst vervangen en wordt er een nieuwe regenwaterafvoerbuis voorzien aan de linkerkant.

De gevelopeningen in het achtergevelvlak worden tevens gewijzigd. Op het eerste verdiep worden twee raamvlakken voorzien met een betonnen linteel aan de bovenzijde. Op het tweede verdiep wordt een breed centraal raamvlak voorzien met een betonnen linteel aan de bovenzijde. Het raamvlak is aan de buitenzijde voorzien van een vaste glazen balustrade. De bakstenen afwerking van het achtergevelvlak wordt behouden. De kroonlijst wordt vervangen en er wordt een nieuwe regenwaterafvoerbuis voorzien aan de linkerkant.

De dakpannen van het zadeldak blijven behouden. In het voorste hellende dakvlak wordt het bestaande dakvlakvenster gesupprimeerd. In de plaats wordt een nieuw dakvlakvenster voorzien aan de linkerbovenzijde van de kroonlijst. In het voorste hellende dakvlak worden tevens zonnepanelen voorzien. In het achterste dakvlak worden drie nieuwe dakvlakvensters voorzien.

Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien van een groot raamvlak en afgewerkt in een houten gevelbekleding. Het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume wordt aangelegd als een extensief groendak en wordt voorzien van een lichtkoepel.

4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkomhal en garage samengevoegd en omgevormd tot een ruime inkomhal met een technische kast en plaats voor het stallen van fietsen. De centrale traphal wordt behouden en fungeert als scheiding tussen deze inkomhal en de ruimte aan de achterzijde. Aan de achterzijde en in het nieuwe aanbouwwolume wordt een ruimte leefkeuken ingericht. Vanuit deze leefkeuken heeft men toegang tot de buitenruimte (tuin).

Op het eerste verdiep wordt de kamer aan de straatzijde heringericht tot een badkamer en een afgescheiden toilet. In de gang en de slaapkamer aan de achterzijde wordt een doorlopende ingebouwde kast voorzien. Onder het hellende dak wordt een tweede en derde slaapkamer ingericht. Onder de nok bevindt zich een bijkomende bergruimte.

Het voor- en achtergevelvlak worden aan de binnenzijde geïsoleerd. Tevens wordt het dakvolume aan de binnenzijde voorzien van isolatie. Langsheen de bestaande scheidingsmuren wordt een extra wand voorzien die aansluit op de nieuwe binnenmuren in het pand. Tevens worden de vloerpeilen van de verdiepingen gewijzigd.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 63,33m². De buitenruimte wordt voorzien van een nieuwe verharde strook langsheen het nieuwe aanbouwwolume van 5,53m². De hoogstammige boom in de tuin blijft behouden.

6/ Riolering en hemelwater:

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater en een nieuwe septische put. De hemelwaterafvoer van het hoofdvolume wordt aangesloten op een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter. Het opvangen hemelwater zal herbruikt worden voor de doorspoeling van de toiletten, het wasmachine en de buitenkraan. De overloop van de hemelwaterput en de hemelwaterafvoer van het nieuwe aanbouwwolume (aangelegd als groendak) worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een volume van 3,60m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 16/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning. (OMV_2022070684)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1984/1081 (BB 400/6 GB))
- Op 20/10/1992 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1992/20180)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen

"De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

[...]

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is.

[...]

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College eventueel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is."

Afwijking: Het aanbouwwolume is opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het straatpeil) van 3,83m.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

De meerhoogte komt voort uit de wens de plafondhoogte in het gelijkvloers aanbouwwolume te laten aansluiten op de gelijkvloerse plafondhoogte in het hoofdvolume, alsook de wens het aanbouwwolume voldoende te isoleren en aan te leggen als een groendak. Zowel linker-als rechteraanpalende beschikken over een aanbouwwolume dat veel hoger lijkt. Het nieuwe aanbouwwolume valt volledig binnen het gabariet van linker- en rechteraanpalende. De impact van de meerhoogte op de aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- Langs de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval en hemelwater. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 42,05m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. Er wordt een voldoende grote hemelwaterput voorzien van 5.000 liter. Bijkomend wordt de oude septische put hergebruikt als bijkomende hemelwaterput met een inhoud van 4.000 liter. Het opgevangen

hemelwater wordt daarbij herbruikt voor de doorspoeling van de toiletten, de wasmachine en de buitenkraan. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te nemen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt de som van de horizontale dakoppervlakte van het hoofdvolume (42,05m²) en de helft (gezien de aanleg als groendak) van de dakoppervlakte van het aanbouwwolume (9,95m²) en de dakoppervlakte van de uitbreiding (19,90m²). De afwaterende oppervlakte mag evenwel met 30m² verminderd worden aangezien er een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput wordt voorzien. Bijgevolg bedraagt de afwaterende oppervlakte 41,90m² waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening moet voorzien worden met een minimale inhoud van 1383 liter en een minimale oppervlakte van 3,35m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) geplaatst met een oppervlakte van 3,60m². Het is evenwel onduidelijk wat het volume betreft van deze infiltratievoorziening. Bovendien wordt vastgesteld dat de voorziene wadi dieper is dan 50cm. Om conformiteit met de verordening te verzekeren moet de wadi beschikken over een minimale oppervlakte van 3,35m² en een minimaal volume van 1383 liter. Enkel de bodem tot een diepte van 50cm gemeten t.o.v. het maaiveld mag daarin worden meegerekend. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak:

Het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume wordt aangelegd als groendak. Het bufferend vermogen van het groendak wordt evenwel niet verduidelijkt. Het groendak moet zo gebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

De nieuwe verharding is beperkt in oppervlakte en kan op natuurlijke wijze afwateren in de aanpalende grote onverharde tuinzone. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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 29 november 2024 tot en met 28 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De plannen zouden tegenstrijdige informatie bevatten voor wat betreft volgende punten:

- Aanzet funderingszool:
Op het plan SN_02 is de diepte-aanzet van de funderingszool van de nieuwe muur voorzien op hoogte van de bovenzijde van de bestaande funderingszool van de gemene muur. Op het plan SN_03 zet deze aan op hoogte van de onderzijde van de bestaande fundering.
- Bouwdiepte:
De bouwdiepte van het pand bedraagt 15,68m op het funderingsplan P_B_01 en 16,24m op het dakenplan P_B_05 16,24m. De bouwdiepte van het pand bedraagt na

verbouwwerken op het funderingsplan P_N_01 13,60m en op het dakenplan P_N_06 14,13m.

2/ Het zou onduidelijk zijn in welke materialen volgende delen worden voorzien:

- Nieuwe vloeren:
Het is onduidelijk in welke materialen de nieuwe vloerpakketten worden voorzien.
- Fundering/Kelder:
Het is onduidelijk in welke materialen de fundering onder de vloer van het gelijkvloers wordt voorzien. Tevens zou de dikte hiervan onduidelijk zijn. Het is onduidelijk of de funderingszolen voorzien worden van wapeningsijzer. Het is onduidelijk of de kelder voorzien wordt van een kelderdichting.
- Binnenmuren:
Het is onduidelijk uit welke materialen de nieuwe wanden langsheen de bestaande scheidingsmuur wordt voorzien.
- Tuinmuur:
Het is onduidelijk in welke materialen de geïsoleerde delen van de scheidingsmuren aan het nieuwe aanbouwwolume worden voorzien.

3/ Het verwijderen van de gewelven boven de aalput en waterput alsook het slopen van de fundering onder de garage zou mogelijks leiden tot schade bij aanpalenden.

4/ Bepaalde delen van de werken zouden reeds zijn aangevat waaronder ontmantelingswerken, het uitbreken van de vloeren en het terras en de uitgravingen voor de nieuwe vloerfunderingen. Dit zou deels zijn vastgesteld door Dienst Toezicht. Het zou onduidelijk zijn in welke mate hier reeds gevolg aan werd gegeven.

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

1/ Vermeende tegenstrijdigheden:

- Aanzet funderingszool:
Het klopt dat de funderingszool in diepte verschilt op het plan S_N_02 en het plan S_N_03. Dit duidt evenwel niet op een tegenstrijdigheid aangezien het twee verschillende sneden betreft die op een verschillende plaats in het pand werden genomen. Het plan S_N_03 toont een dwarsdoorsnede door het hoofdvolume van het pand. Het plan S_N_02 toont een dwarsdoorsnede door het aanbouwwolume van het pand. Ook de bestaande funderingszolen van de scheidingsmuren verschillen. De funderingszool van de scheidingsmuur van het hoofdvolume reikt dieper en is ook dikker. Deze verschillen zijn naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van andere stabiliteitsvoorwaarden. In elk geval zijn deze ingrepen vanuit stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.
- Bouwdiepte:
De bouwdiepte van een pand moet gemeten worden t.o.v. de rooilijn tot aan het achtergevelvlak. De rooilijn van het pand valt samen met het voorgevelvlak van het pand. Bijgevolg bedraagt de bouwdiepte van het pand in bestaande toestand langsheen de linkerperceelsgrens 15,68m. Dit komt overeen met de aangegeven bouwdiepte op het funderingsplan P_B_01 aangezien de funderingen even diep reiken. Het verschil met de aangegeven diepte op het dakenplan P_B_05 komt voort uit het feit dat het dakpakket en de kroonlijst van het hellende dak uitkraagt t.o.v. het onderliggende voorgevelpakket en de rooilijn (circa 45cm) alsook het uitkragen van het dakpakket van het aanbouwwolume (circa 0,11cm). Dit is duidelijk waarneembaar op de aangereikte sneden.

Het is logisch dat de bouwdiepte op de plannenset van de nieuwe toestand verschilt aangezien er een nieuw aanbouwvolume wordt voorzien met een nieuwe bouwdiepte. De bouwdiepte in nieuwe toestand bedraagt 13,34m zoals aangegeven op het grondplan P_N_03. Het klopt dat de fundering van het pand (P_N_01) dieper reikt tot een bouwdiepte van 15,20m (en geen 13,60m zoals aangegeven in het bezwaar). Dit heeft in alle waarschijnlijkheid te maken met het gedeeltelijk hergebruik van de bestaande funderingen. Het verschil met de aangegeven diepte (14,13m) op het dakenplan P_N_0m komt voort uit het feit dat het dakpakket en de kroonlijst van het hellende dak uitkraagt t.o.v. het onderliggende voorgevelpakket en de rooilijn alsook het uitkragen van het dakpakket van het aanbouwvolume. Dit is duidelijk waarneembaar op de aangereikte sneden.

2/ Vermeende onduidelijkheden:

- Nieuwe vloeren:

In de aangereikte legende L_N_01 worden deze materialen verduidelijkt. De nieuwe vloeren worden voorzien in een houten draagstructuur en voorzien van een afwerkingslaag. De nieuwe vloeren zullen niet zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het pand. Vanuit een ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt zijn deze materialen aanvaardbaar.

- Fundering/Kelder:

In de aangereikte legende L_N_01 worden deze materialen verduidelijkt. De funderingslaag onder de gelijkvloerse vloerplaat wordt voorzien in schelpen. De dikte van deze laag is duidelijk aangegeven op de aangereikte sneden. De funderingslaag beschikt over een dikte van 37cm waarboven een afwerkingslaag wordt voorzien. Naar alle waarschijnlijkheid zijn de funderingszolen voorzien van wapeningsijzer. Het intekenen van wapeningsijzer is evenwel niet noodzakelijk om een ruimtelijk stedenbouwkundige beoordeling te kunnen maken van voorliggend project. Dit betreft een technische aangelegenheid. Technische plannen op grotere schaal zijn enkel noodzakelijk voor de uitvoering van het project.

Uit het aangereikte funderingsplan (P_N_01) blijkt dat de bestaande kelder wordt behouden. Deze wordt bijgevolg niet verkleind of vergroot. Op de plannen is tevens duidelijk weergegeven dat er langs weersijden van de bestaande scheidingsmuren met aanpalenden een bijkomende metselwerkwand wordt voorzien.

- Binnenmuren:

In de aangereikte legende L_N_01 worden deze materialen verduidelijkt. Langsheen de bestaande scheidingsmuren wordt een nieuwe metselwerkwand voorzien met een dikte van 16cm.

- Tuinmuur:

In de aangereikte legende L_N_01 worden deze materialen verduidelijkt. De vrijgekomen delen van de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende worden voorzien van isolatie met een dikte van 16cm en voorzien van een afwerkingslaag. Het klopt dat de afwerkingslaag niet wordt gedefinieerd. De isolatie en afwerking worden evenwel voorzien op het eigen perceel en zijn niet zichtbaar voor aanpalenden. Vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt zijn deze ingrepen aanvaardbaar.

3/ Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van

derden. De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt meegegeven dat het de verantwoordelijkheid is van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

4/ Onze Dienst Toezicht heeft op 18/06/2024 vastgesteld dat volgende meldingsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- het deels slopen van de gewelven boven de bestaande septische put en waterput.
- het deels verlagen van de muren rondom de bestaande septische put en waterput

Op 20 juni 2024 werd de overtreder schriftelijk aangemaand om een meldingsdossier in te dienen. Er werd een melding ingediend door de aanvrager (OMV_2024109595). Op 23/08/2024 werd deze melding ongegrond en niet rechtsgeldig verklaard omdat het dossier werd ingediend zonder medewerking van een architect. De medewerking van een architect is evenwel vereist omdat er constructieve ingrepen werden uitgevoerd.

Voorliggende aanvraag werd ingediend met de medewerking van een architect. De regularisatie van de reeds uitgevoerde handelingen maken bijgevolg onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Op de aangereikt plannen wordt verduidelijkt dat de scheidingswand met aanpalende bijkomend wordt verstevigd door een nieuwe wand in metselwerk en/of gestabiliseerd zand. De voormalige septische put wordt in hergebruik genomen als bijkomende hemelwaterput.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwwolume:

Het nieuwe aanbouwwolume past zich op voldoende wijze in binnen de omgeving. De bouwdiepte wordt beperkt in functie van een groter aandeel aan buitenruimte. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over aanbouwwolumes die dieper reiken. Het nieuwe aanbouwwolume reikt minder hoog dan het linker- en rechteraanpalende aanbouwwolume, doch beperkt hoger dan de toegelaten bouwhoogte conform het BPA. De meerhoogte komt voort uit de wens de plafondhoogte in het gelijkvloers aanbouwwolume te laten aansluiten op de gelijkvloerse plafondhoogte in het hoofdvolume, alsook de wens het aanbouwwolume voldoende te isoleren en aan te leggen als een groendak. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over een aanbouwwolume dat veel hoger lijkt. Het nieuwe aanbouwwolume valt volledig binnen het gabariet van linker- en rechteraanpalende. De impact van de meerhoogte op de aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

2/ Wijzigingen aan de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de sloop en vervanging van het gelijkvloerse aanbouwwolume blijft de scheidingsmuur met linkeraanpalende (nummer 176) en rechteraanpalende (nummer 172) ongewijzigd. De vrijgekomen delen van de scheidingsmuren, na sloop van het bestaande aanbouwwolume, worden voorzien van isolatie- en afwerking. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

De wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken vergroten de natuurlijke lichtinval in de woning. Bovendien worden de gevelvlakken op kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze tevens een

opwaardering betekenen in het straatbeeld en de omgeving. Het is positief dat het dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt aangelegd als extensief groendak.

4/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning. Het nieuwe aanbouwvolume leidt tot een groter contact met de buitenruimte en vergroot de natuurlijke lichtinval in de woning. Het wijzigen van de vloerpeilen leidt tot een groter functioneel gebruik van de ruimte binnen het bestaande bouwvolume van de woning. Het bijkomend isoleren van de woning aan de binnenzijde draagt bij tot een grotere energie-efficiëntie en bijgevolg wooncomfort.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een voldoende grote onbebouwde en onverharde buitenruimte. Het voorzien van een voldoende grote en onverharde buitenruimte draagt niet alleen bij tot het wooncomfort van deze woning, maar draagt tevens bij tot een grotere biodiversiteit in de stad. Het draagt ook bij tot een betere hemelwaterhuishouding (tegengaan overstromingen) en draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Het wordt positief bevonden dat de bestaande hoogstammige boom in de achtertuin wordt behouden. Het aandeel aan nieuwe verharding wordt beperkt in oppervlakte en is voorzien boven de fundering die deels behouden wordt. Het hemelwater neerkomend op deze nieuwe verharding kan op natuurlijke wijze infiltreren in de voldoende grote aanpalende groenzone.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024143536_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 renoveren van een eengezinswoning aan mevrouw Freya Cuypers gelegen te Kerkstraat 174, 9050 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening (wadi) moet beschikken over een minimale oppervlakte van 3,35m² en een minimaal volume van 1383 liter. Enkel de bodem tot een diepte van 50cm gemeten t.o.v. het maaiveld mag daarin worden meegerekend.

Groendak:

Het groendak moet zo gebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m².

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 50cm (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 **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-privewaterafvoer.

- 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het **gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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.

Openbaar domein:

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer 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. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_01570 - OMV_2024143536 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kerkstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024143536

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_Woning_G_B_01_aanzicht voorgevel woning.pdf | yWasQstZglDnLFPqcO4IOw== |
| BA_Woning_G_B_02_aanzicht achtergevel woning.pdf | mybZX+uh6pVeK/wS8q/vaw== |
| BA_Woning_G_N_01_aanzicht voorgevel woning.pdf | ln692CfMUqHrq+BdAq24TA== |
| BA_Woning_G_N_02_aanzicht achtergevel woning.pdf | Fmmf/fwLiQN0SCiDFQo68Q== |
| BA_Woning_I_B_01_inplantingsplan.pdf | 0VjKz7yt5HpSjgrbwHCrlg== |
| BA_Woning_I_N_01_inplantingsplan.pdf | VLCLXXkp8znHUIqF1Y6IJw== |
| BA_Woning_L_N_01_legende.pdf | xdSX3zOTfMb46IIL6naUfw== |
| BA_Woning_P_B_01_plan -1.pdf | H8JAP2+N9/niZsn7MwlgEg== |
| BA_Woning_P_B_02_plan +0.pdf | +rb7QAAgztKYOOvSW7x63w== |
| BA_Woning_P_B_03_plan +1.pdf | hEug3NjRTVaHtGULI9tDmA== |
| BA_Woning_P_B_04_plan +2.pdf | YJiG11h5RKKtRoFIY3R61A== |
| BA_Woning_P_B_05_dakplan.pdf | AAGY/vLfjb2iV0JKfMKOxQ== |
| BA_Woning_P_N_01_plan -1.pdf | J9SquNjKY5DE5DcSrhYORA== |
| BA_Woning_P_N_02_plan +0.pdf | t/1E05rWTLgYm97kSmG03w== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_Woning_P_N_03_plan +1.pdf | F4ZHBkpIBX7le/xe84r0lg== |
| BA_Woning_P_N_04_plan +2.pdf | 5BuxkrzQhnYF7KiyOb8dbg== |
| BA_Woning_P_N_05_plan +3.pdf | vHp/szpH9K4cv22V8DYMVg== |
| BA_Woning_P_N_06_dakplan.pdf | OPwiLIJE3+QT7Rhtgi2p+g== |
| BA_Woning_S_B_01_langssnede A-A'.pdf | /HhO2m83oCRNpvUVI/4Ofw== |
| BA_Woning_S_N_01_langssnede A-A'.pdf | VbAo3f5EPyIY8D7DwITIZg== |
| BA_Woning_S_N_02_dwarssnede B-B'.pdf | kSVh+g+lxwpSJ7RLGELDg== |
| BA_Woning_S_N_03_dwarssnede C-C'.pdf | +pXNL5U1iifMqaYbA+dd+A== |
| BA_Woning_T_B_01_terreinsnede X-X'.pdf | 94ambmSQs+Ei5LCQq/tfTA== |
| BA_Woning_T_N_01_terreinsnede X-X'.pdf | 9DyQ/dwGSb10P3iL1OpHUw== |