



2025_CBS_04039 OMV_2024164971 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Dirk Schalck - Kathleen Willocq met als contactadres Driesstraat 109, 9090 Melle en De heer Niels Schalck met als contactadres Driesstraat 109, 9090 Melle hebben een aanvraag (OMV_2024164971) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande meergezinswoning
- Adres: Antwerpsesteenweg 369-369A, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 334C4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

De eengezinswoning bevindt zich langs de Antwerpsesteenweg in deelgemeente Sint-Amandsberg.

De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen (een- en meergezinswoningen). Het pand heeft 3 bouwlagen en een plat dak. Het perceel is max. 48,07 m diep en max. 9,13 m breed.

De voortuin is perceelsbreed en heeft een diepte van 7 m tot 8,46 m (71,18 m²). De voortuin is volledig verhard (oprit garage) met uitzondering van een plantvak links op het perceel (10,63 m²).

Het hoofdgebouw bevindt zich op min. 7 m van de rooilijn. Het hoofdgebouw is perceelsbreed en max. 12,01 m diep.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich een aanbouw met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw is perceelsbreed over een diepte van 3,96 m (ter hoogte van de linker scheidingsmuur) tot 6,59 m (ter hoogte van de rechterscheidingsmuur) en loopt verder langs de linker scheidingsmuur met een diepte van 6,42 m en een maximale breedte van 2,96 m.

Voorbij de aanbouw bevindt zich links op het perceel een vrijstaand tuinhuis (6,1 m²). Deze heeft een nokhoogte van 2,48 m en kroonlijsthoogtes van respectievelijk 1,66 m en 1,38 m ten opzichte van het maaiveld.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens bevindt zich links op het perceel een tuinberging. Deze heeft een oppervlakte van 5,98 m². Het lessenaarsdak heeft een nokhoogte van 2,45 m en een kroonlijsthoogte van 2,25 m ten opzichte van het maaiveld.

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw en de aanbouw rest een private buitenruimte van 137,38 m² waarvan 47,24 m² groen en onverhard werd aangelegd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van het bestaande gebouw en het nieuwbouwen van een meergezinswoning. Alle gebouwen die aanwezig zijn op het perceel worden eerst allen gesloopt.

Morfologie

Het nieuwe hoofdgebouw bestaat uit 3 bouwlagen met teruggetrokken 4^{de} bouwlaag. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 delen, waarbij de voorgevel een verspringing kent. Het linkerdeel is 4,08 m breed en heeft een bouwdiepte van 10,14 m, het rechterdeel heeft een breedte van 4,99 m en een bouwdiepte van 9,46 m. De kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel bedraagt 10 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is tussen 1,55 m en 2,23 m teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel en 3,10 m ten opzichte van de achtergevel. Het hoofdgebouw heeft zo een totale hoogte van 12,16 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechterscheidingsmuur met 1,25 m, over een lengte van 4,80 m.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er, achteraan aansluitend op het hoofdgebouw, perceelsbreed een aanbouw voorzien. Deze bestaat uit 2 delen, een overdekt open deel en een gesloten deel. Deze aanbouw brengt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers op 16 m (gemeten vanaf de voorgevel). Het gesloten deel heeft een breedte van 4,33 m. Het open -maar overdekt- deel heeft een breedte van 4,47 m. Deze aanbouw heeft een uniforme hoogte van 3,36 m. Hiervoor zijn er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren nodig.

Indeling

Het nieuwe gebouw wordt ingericht als meergezinswoning met 2 entiteiten. Op de gelijkvloerse verdieping is er centraal een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig met 5 fietsstalplaatsen. Links is de inkom van woning A en rechts is de inkom van woning B.

Woning A heeft een oppervlakte van ca. 133 m² NVO en een buitenruimte van ca. 170 m². Deze woonentiteit bevindt zich op de gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping en wordt als volgt ingedeeld:

- Op de gelijkvloerse verdieping: een inkomhal met apart toilet aan de voorzijde, centraal de leefruimte, berging en traphal naar de 1^{ste} verdieping en aan de achterzijde de keuken met eetruimte.
- De 1^{ste} verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, badkamer, toilet, wasruimte, bureau en dressing.

Woning B heeft een oppervlakte van ca. 110 m² NVO en een buitenruimte van ca. 43 m². Deze woonentiteit heeft ook een inkomhal op de gelijkvloerse verdieping maar situeert zich verder op de 2^{de} en 3^{de} verdieping:

- Op de 2^{de} verdieping: een inkomhal met apart toilet, een leefruimte met open keuken en een slaapkamer met bijhorende badkamer.
- De derde verdieping bestaat uit een thuiskantoor en een berging. Zowel aan de voorzijde (16 m²) als achterzijde (27 m²) is er een dakterras.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3000 liter en een hemelwaterput van 5000 liter en 10000 liter. Achteraan het perceel wordt er een infiltratievoorziening (10,63 m²/2650 liter) voorzien.

Materialisatie

De voorgevel wordt op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping afgewerkt met een lichtgrijze gevelsteen en op het gelijkvloers en op de gevel van de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met een zwarte gevelbeplating. Het buitenschijfwerk is in aluminium (zwart en wit).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunning

- Op 22/12/2022 werd er een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning (OMV_2022117370).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/04/1984 werd een weigering afgeleverd voor de sloping van een afsluitingsmuurtje in de voortuin (1984/300 (1984/028 SA)).
- Op 11/02/1988 werd een weigering afgeleverd voor het slopen en gedeeltelijk heroprichten van een afsluitingsmuurtje langs de rooilijn (1987/1802 (1987/191 SA)).

Handhaving

Het pand gelegen te Antwerpsesteenweg 369 is kadastraal **gekend als een huis met 1 woongelegenheden**.

Op basis van een administratief onderzoek door de Dienst Bouwtoezicht, wordt geconcludeerd dat de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten werd gerealiseerd na 01/08/1996 (vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal entiteiten).

Voor deze wijziging in het aantal entiteiten is geen bouw-, stedenbouwkundige- noch omgevingsvergunning verleend.

Dit bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 20 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00208:

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening”.

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening en toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (rooilijn)

Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening

In de omgeving werd decennialang toepassing gemaakt van het niet bij KB bekrachtigde rooilijnplan B/60512.

Deze feitelijke rooilijn bevindt zich op 8,5 meter uit de as van de weg.

Het is van groot belang om deze feitelijke rooilijn te blijven hanteren om de volgende reden: Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1., 1°, d) moet een vergunning worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig § 2 van ditzelfde artikel wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

De septische en aansluitput worden niet toegestaan voor de bouwlijn.

Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N70, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- Er wordt slechts 1 toegang van max. 4,5 m breedte toegelaten.***
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.***

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Langs de N70 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de toegang wordt beperkt tot max. 4,5 m, de rest van het perceel dient te worden afgesloten.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen

belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

BESLUIT

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- De septische en aansluitput worden niet toegestaan in de bouwvrije zone.***
- De toegang tot de gewestweg mag max. 4,5 m bedragen.***

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 28 februari 2025 onder ref. 059378-002/NVDV/2025:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

- Op het gelijkvloers moet er in de voorgevel tussen het trappenhuis en de fietsenberging een brandwerende wand zitten van minstens 1 m lengte (zie de tekening in het verslag).*
- Het trappenhuis van +0 tot en met +2 is een gemeenschappelijk trappenhuis met rookluik en mag niet geprivatiseerd worden door woonentiteit B.*
- De branddeuren van de fietsenberging, het thuishkantoor en het technisch lokaal moeten zelfsluitend zijn (dus met deurpomp).*

3/ Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 6 februari 2025:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091741:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

5/ Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 6 februari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

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.

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 'CAMPO SANTO', goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstraken.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van het BPA:

Zone 1 – Zone voor gesloten bebouwing;

1/ Hoofdgebouw

Kolom 22-23 – Aantal bouwlagen of bouwhoogte;

De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen of in meter en is, tenzij anders vermeld, exclusief de dakhoogte voor hellende daken. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,7 m en een max. hoogte van 3,2 m. Het BPA laat 3 bouwlagen toe.

Kolom 24-25 – Dakvorm: Type en Helling;

Binnen deze zone wordt er een hellend dak opgelegd.

Toetsing: De totale kroonlijsthoogte wordt voorzien tot 10 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en wijkt dus met 40 cm af op de maximale bouwhoogte. Verder wordt er een onder 45 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak voorzien, daar waar het BPA een hellend dak verplicht.

2/ Aanbouw

Kolom 22-23 – Aantal bouwlagen of bouwhoogte;

De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen of in meter en is, tenzij anders vermeld, exclusief de dakhoogte voor hellende daken;. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,7 m en een max. hoogte van 3,2 m.

Toetsing: De nieuwe gelijkvloerse aanbouw heeft een totale hoogte van 3,36 m (gemeten vanaf het trottoirpeil), daar waar het BPA een maximale hoogte van 3,2 m toelaat.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het ‘verhogen van het ruimtelijk rendement’ een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

Bovenstaande afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ Er wordt een beperkte meerhoogte voorzien in functie van de kroonlijst aan de voor- en achtergevel. Deze meerhoogte doet ook dienst als borstwering voor het achterliggende dakterras. De impact van deze meerhoogte op de aanpalende percelen en de omgeving is zeer beperkt en ruimtelijk inpasbaar. Verder beperkt het teruggetrokken karakter van de 4^{de} bouwlaag ruimtelijke impact op de omgeving. Het gabarit van deze bouwlaag bevindt zich bovendien volledig binnen het gabarit van het theoretisch hellend dakvlak dat voorzien is in het BPA.

2/ Er wordt een beperkte meerhoogte voorzien voor de nieuwe gelijkvloerse aanbouw. Deze meerhoogte is noodzakelijk voor het voorzien van een voldoende dik isolatiepakket met behoudt van voldoende grote vrije hoogte. De ruimtelijke impact van deze meerhoogte op de aanpalende burens en de omgeving is beperkt en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Volgende afwijking op het BPA wordt niet gemotiveerd in de aanvraag:

Zone 13 – Zone voor voortuinstroken (bouwwrije stroken);

Kolom 4-5 – Hoofd- en nevenbestemming;

De hoofdbestemming (70%) van deze zone betreft voortuinen, tuinstroken met bouwverbod (Tv) en een nevenbestemming (30%) van oprit, terras- en voetpadverhardingen.

Toetsing: De voortuinstrook heeft een oppervlakte van 74 m², waarvan minstens 51,8 m² (70%) als onverharde tuinstrook moet ingericht worden en maximaal 22,2 m² (30%) verhard mag aangelegd worden. In huidig voorstel wordt slechts 28,5 m² (38,5%) als onverharde tuinstrook ingericht en 45,5 m² (61,5%) verhard aangelegd als oprit/autostaanplaats.

Er kan ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met deze afwijking op het BPA, omdat deze afwijking niet gemotiveerd wordt door de aanvrager en daarenboven een te grote afwijking betreft. Het nagenoeg integraal gaan inrichten van de voortuin als autostaanplaats en het voorzien van versnipperd groen is hier niet te verantwoorden. Dit zorgt voor een belemmering van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verder zorgt het implementeren van een voldoende groot onverharde oppervlakte voor een verkoeling en heeft dit rechtsreeks een positief effect op het Urban Heat Island Effect. Bijgevolg komt de voorziene verharding niet voor vergunning in aanmerking.

Daarom wordt er met een **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat (conform het BPA) maximaal 30% van de voortuinstrook verhard mag worden aangelegd in functie van een oprit, autostaanplaats en toegang tot het gebouw. De verharding dient zo maximaal mogelijk gecombineerd te gebeuren.

Bijgevolg wordt **de autostaanplaats links in de voortuin uitgesloten uit de vergunning.**

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.

Artikel 2.5 - Contact met de straat;

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Toetsing:

Niet conform:

Er wordt opgemerkt dat er slechts 1 smal raam wordt voorzien in de gelijkvloerse voorgevel en het overige schrijnwerk uit volle panelen bestaat. Hierdoor is er geen enkele mogelijkheid tot contact met de straat en voldoet de aanvraag niet aan bovenstaand artikel. Verder wordt er opgemerkt dat er een garagepoort wordt voorzien in functie van de fietsenberging. Het is niet de bedoeling dat de fietsenberging gebruikt kan worden als inpandige autogarage, een garagepoort is bovendien niet noodzakelijk

voor het gebruik van de fietsenberging. Daarom wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het schrijnwerk van beide voordeuren niet mag voorzien worden van een invulpaneel maar wel moet voorzien worden van een transparant materiaal (glas, privacy glas, melkglas, ...). Verder wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de gevelopening met de garagepoort voorzien moet worden van een voldoende groot raam met daarnaast een toegangsdeur voor de fietsenberging, waarbij het schrijnwerk maximaal wordt voorzien van een transparant materiaal.

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:

Er kan ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met de voorziene verharding in de voortuin. Het nagenoeg integraal gaan inrichten van de voortuin als autostaanplaats en het voorzien van versnipperd groen is hier niet te verantwoorden. Dit zorgt voor een belemmering van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verder zorgt het implementeren van een voldoende groot onverharde oppervlakte voor een verkoeling en heeft dit rechtsreeks een positief effect op het Urban Heat Island Effect. Bijgevolg komt de voorziene verharding niet voor vergunning in aanmerking. Er wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld (zie ook 4.1.)

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 140 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 14000 liter. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 140 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden en per aangesloten entiteit mag er 30 m² in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 50 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1650 liter**. De aanvraag voldoet hieraan.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De werken hebben geen impact op de begraafplaats gesitueerd achter het perceel. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Het pand is gekend als eengezinswoning. In huidige aanvraag wordt alle bestaande bebouwing gesloopt in functie van een nieuwbouwvolume. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande bebouwing.

Volume

Na de sloop van de bestaande eengezinswoning wordt er een meergezinswoning met 2 entiteiten gebouwd. Het gewenste volume past zich ruimtelijk voldoende in binnen de omgeving. Er worden in functie van het creëren van het nieuwe volume beperkte afwijkingen aangevraagd in functie van de kroonlijsthoogte, die ook dienst doet als borstwering voor een dakterras alsook in functie van een plat dak. Het volume is compact en beperkt zo de ruimtelijke impact op de aanpalende burens. Daarnaast wordt de tuinzone ontpit. Het aangevraagde volume is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt wel opgemerkt dat er op de bovenste verdieping zowel aan de voor- als achterkant een dakterras wordt voorzien. Uitgaande van de aangeleverde plannen is de rechter scheidingsmuur alsook een deel van de linker scheidingsmuur aan de achterzijde onvoldoende hoog om te fungeren als zichtscherm. Verder is een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur op dergelijke hoogte niet wenselijk. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het dakterras zowel aan de voor als achterzijde van de 4^{de} bouwlaag min. 1,9 m afstand moet houden van de beide aanpalenden daar waar de scheidingsmuur lager is dan 1,9 m en dat deze zone ingericht moet worden als ontoegankelijk groendak.

Programma

Het perceel is kleiner dan 1500 m² en niet gelegen in een binnengebied. Binnen het verordenend plan (BPA) wordt er geen specifiek woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de **woningtypetoets** als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters kunnen worden geconsulteerd op: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/woningtypetoets>

- vraag 1 - gebiedsgerichte differentiatie: Het perceel is gelegen aan een invalsweg opgenomen in lijst A - score 0
- vraag 2 - buurt: Tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een eengezinswoning - score 1
- vraag 3 - burens: De aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen - score 0

- vraag 4 - parkeren: Parkeren kan op gelijkvloers - score 1
- vraag 5 - bouwlagen: Het mogelijk aantal bouwlagen is 3 - score 1
- vraag 6 - vorm van het terrein in combinatie met bouwvolume en tuin: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen - score 2

Totaalscore: 5

Beoordeling: Er is op dit perceel geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Het omvormen van dit pand naar een meergezinswoning komt op basis van de Woningtypetoets voor vergunning in aanmerking.

De 2 woonentiteiten voldoen allen aan de minimum kwaliteitsvereisten inzake oppervlaktes, hoogte, daglichttoetreding, ontsluiting, private buitenruimte en fietsenberging. (zoals ook beschreven in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent). Bijgevolg kan de sloop van de bestaande eengezinswoning in functie van een nieuwbouw meergezinswoning met 2 entiteiten **gunstig** geadviseerd worden.

Voortuinstrook

In voorliggend voorstel wordt de voortuin ingericht als 1 grote verharde zone met 2 autostaanplaatsen. Het nagenoeg integraal gaan inrichten van de voortuin als autostaanplaats en het voorzien van versnipperd groen is hier niet te verantwoorden en komt ook niet voor vergunning in aanmerking. Verder is het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein niet vereist voor een meergezinswoning die onder de drempelwaarde van 5 woonentiteiten valt (conform de nota 'Parkeerrichtlijnen voor fiets en auto in Gent') en door het voorzien van integraal nieuwe verharding, kan verondersteld worden dat de verharding in de voortuinzone significant aangepast zal worden. Daar de huidige verharding niet langer een garage moet ontsluiten met de openbare weg, is er geen oprit meer noodzakelijk. Echter is het in de voortuinstrook wel mogelijk om 1 autostaanplaats te voorzien die beperkt is tot de strikt noodzakelijk afmetingen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de verharding in de voortuin (conform het vigerende BPA) maximaal 30% van de voortuinstrook in beslag mag nemen in functie van een toegang tot het gebouw en een eventuele autostaanplaats. De verharding dient zo maximaal mogelijk gecombineerd te gebeuren en de autostaanplaats mag maximaal 2,5 m op 5 m bedragen. Verder moet er maximaal onthard en natuurlijk vergroend worden in de voortuinstrook.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de nieuwbouw meergezinswoning, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de linker autostaanplaats en verharding in de voortuin (verhardingsgraad).

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_2024164971_Lijst plannenset.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 bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande meergezinswoning aan Dirk Schalck - Kathleen Willocq en de heer Niels Schalck gelegen te Antwerpsesteenweg 369-369A, 9040 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- Het voorzien van de linker autostaanplaats in de voortuin.

Bijzondere voorwaarden volgend uit externe adviezen

1/ De voorwaarden opgenomen in het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 20 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00208 moeten strikt nageleefd worden.

- *De septische en aansluitput worden niet toegestaan voor de bouwlijn, in de bouwvrije zone.*
- *De toegang tot de gewestweg mag max. 4,5 m bedragen.*
(Noot van de Omgevingsambtenaar: De Stad beperkt dit verder tot 3 m- zie voorwaarde openbaar domein)

2/ De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 februari 2025 met kenmerk 059378-002/NVDV/2025).

- Op het gelijkvloers moet er in de voorgevel tussen het trappenhuis en de fietsenberging een brandwerende wand zitten van minstens 1 m lengte (zie de tekening in het verslag)
- Het trappenhuis van +0 tot en met +2 is een gemeenschappelijk trappenhuis met rookluik en mag niet geprivatiseerd worden door woonentiteit B.
- De branddeuren van de fietsenberging, het thuishokantoor en het technisch lokaal moeten zelfsluitend zijn (dus met deurpomp).

3/ De voorwaarden opgenomen **in het advies van Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091741 moeten strikt nageleefd worden.

Voortuinstrook

Maximaal 30% van de voortuinstrook mag verhard worden in functie van een oprit/autostaanplaats en toegang tot het gebouw. De verharding dient zo maximaal mogelijk gecombineerd te gebeuren. Verder moet er maximaal onthard en vergroend worden in de voortuinstrook.

Contact met de straat

Het schrijnwerk van beide voordeuren moeten maximaal voorzien worden van een transparant materiaal (glas, privacy glas, melkglas, ...).

De gevelopening met de garagepoort dient voorzien te worden van een voldoende groot raam **met daarnaast** een toegangsdeur voor de fietsenberging waarvan het schrijnwerk wordt voorzien van een transparant materiaal.

Dakterras 4^{de} verdieping

Het dakterras dient zowel aan de voor- als achterzijde van de 4^{de} bouwlaag min. 1,9 m afstand te houden van de beide aanpalenden daar waar de scheidingsmuur lager is dan 1,9 m.

Deze zone dient ingericht te worden als ontoegankelijk groendak.

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 Watervkoopreglement. 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.

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.

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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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.

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

Openbaar domein

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Desondanks is de voortuin voldoende diep (meer dan 5 meter) om een autostelplaats te voorzien. Een autostaanplaats dient minimum 2,5 m op 5 m zijn, zodat geparkeerde wagens niet uitsteken over het openbaar domein.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent.

Er zal slechts 1 oprit met een breedte **van maximum 3 meter** op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Er wordt slechts 1 parkeerplaats van 2,5 m op 5 m op het private domein toegestaan en deze is via deze oprit bereikbaar.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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 in functie van 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.

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

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

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

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

De 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_04039 - OMV_2024164971 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024164971

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_474_T_B_01.pdf	uLnLio1Mn4k7mcGh5WNteQ==
BA_474_T_B_02.pdf	HKBA8x1/kjjMzMtE3IIDMA==
BA_474_T_N_01.pdf	yEOOCUWcU/hRcFXSzQ64zg==
BA_474_T_N_02.pdf	fHAXPMUVdJaWLuAs2AJMgg==
BA_474_S_N_01.pdf	vmU0m/W8+1jzZpipJcWdew==
BA_474_S_N_02.pdf	jRegfX7QoWJV8fDmCY629A==
BA_474_P_N_04.pdf	7kuTMXCxebWd2/evL4XW8g==
BA_474_P_N_02.pdf	762ZAY1MmcMpNx8B6a8sBw==
BA_474_P_N_05.pdf	UTLbXDj7c29+JEyV7vXImA==
BA_474_P_N_01.pdf	ilg4706sKUzHzli/vc1WrQ==
BA_474_P_N_06.pdf	BzyMRWSfbMIjf2I/VIMgKA==
BA_474_P_N_03.pdf	eMIFCvKkR0j2Q6hp2a9+Rw==
BA_474_L_N_01.pdf	ORoSDNicyBMLp/TexTXlg==
BA_474_I_B_01.pdf	93e89MSgKWPrT8civrurkg==

BA_474_I_N_01.pdf	6v1vGsLexNuzL9K4pOGCbg==
BA_474_G_N_01.pdf	/4IKDsT3zYwooWbmn2qzLA==
BA_474_G_N_02.pdf	DkKfWdWbG1iQPXDvsJSIGA==
BA_474_G_N_03.pdf	wsJ33ZrLA+Y6d2c3Vz2ZJg==
BA_474_G_N_04.pdf	r3WVUahelmphk1xpGcUPhg==