



2025_CBS_04041 OMV_2025017025 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van sloop en herbouw van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent - 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, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, 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?

De heer Frank Aesaert met als contactadres Scheldestraat 105, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025017025) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van sloop en herbouw van een eengezinswoning
- Adres: Johannes Hartmannlaan 27, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 583Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Johannes Hartmannlaan in de wijk 'Sint Baafskouter' in Sint-Amandsberg.

De bebouwing in de omgeving is van het type open bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 1 tot 2 bouwlagen. De panden zijn ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-922 m².

* Type bebouwing: Open bebouwing.

* Functie van het pand: Eengezinswoning, ingeplant centraal op het perceel.

* Volume woongebouw: 1 bouwlagen met zadeldak, bouwdiepte: 8,24 m, bouwbreedte: 18,75 m.

* Buitenruimte: Rondom de woning is er grotendeels een tuinzone aanwezig, verhard met een lange oprit naar de garage (1 bouwlaag en hellend dak). Het maaiveld varieert in hoogte tot bijna 1 m, met hoogst gelegen gedeelte centraal, waar de woning staat.

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 06/02/2025 werd volgende vastgesteld:

- de bestaande woning is volledig gesloopt.

- de ruwbouwwerken (nieuwe vloerplaat, nieuw metselwerk) voor heropbouw zijn bezig.

Op 07/02/2025 werd aangemaand voor het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag tegen uiterlijk 06/05/2025 conform aan de uitvoering.

De niet-vergunde handelingen dienen gestaakt te blijven tot wanneer de omgevingsvergunning is verleend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

In tegenstelling tot de eerder bekomen vergunning werden de bestaande eengezinswoning niet verbouwd. De gebouwen werden gesloopt en de eengezinswoning wordt als nieuwbouw opgetrokken, de werken zijn al vrij ver uitgevoerd.

De garage en de bestaande grote oprit verdwijnen ook in dit ontwerp.

De bouwaanvraag beoogt een regularisatie voor het aangepaste ontwerp. De nieuwbouw vertoont beperkte verschillen met de eerder vergunde verbouwing.

Inplanting

De voetafdruk van de nieuwbouw ligt quasi op deze van de gesloopte woning, de verschillen in afmetingen zijn beperkt. Ten zuiden van het hoofdgebouw wordt wel een nieuwe aanbouw voorzien van 22,3 m².

Volume

*De nieuwe hoofdvolume van de eengezinswoning (oppervlakte 126,3 m²) krijgt een lessenaarsdak, met een kroonlijsthoogte van 2,65 m aan de oostzijde en 8,30 m aan de westzijde, dit gemeten ten opzichte van het binnenvloerpeil.

*Tegen het hoofdvolume staan 2 kleine aanbouwen met hellende daken: Aan de westzijde een volume even diep als het hoofdgebouw met oppervlakte van 31,3 m² en een kroonlijsthoogte van 2,48 m. Aan de zuidzijde een volume met een oppervlakte van 22,3 m² met een kroonlijsthoogte van 1,89 m.

*Aan de oostzijde is over de volledige diepte van de woning een luifel met een oppervlakte van 13 m² aangebouwd. Deze heeft een licht hellend dak naar de tuin toe, met een kroonlijsthoogte van 2,69 m.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd met deels wit/grijze baksteen en deels rood/bruine baksteen. Het schijnwerk is voorzien grijs aluminium.

Het hoofddak, alsook de daken van de 2 aanbouwen worden uitgevoerd met donkerbruine dakpannen.

Profielen scheidingsmuren

Geen aanpassingen.

Binnen-indeling

* De gelijkvloerse bouwlaag: In het hoofdgebouw komen de inkom, een toilet, een badkamer, een technische bergruimte, de keuken met eetplaats, een zithoek, een werkruimte en een bergruimte.

In de westelijke aanbouw komen 1 slaapkamer met dressing en een wasberging.

In de zuidelijke aanbouw komen een fietsenstalling en een inkomruimte.

* De 1^e verdieping: In het lagere oostelijke deel komen: een technische berging, een opbergruimte en een logeerkamer. Het hogere westelijk zijde wordt ingericht met de trappenhal, een berging en 1 slaapkamer met mezzanine.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

De buitenruimte blijft hoofdzakelijk onverhard en beplant.

Ten noorden en ten westen wordt telkens een terras voorzien dat afwatert naar de tuin. Ook het wandelpad tussen de oprit en de voordeur watert af naar de tuin.

De parkeerruimte voor 2 auto's, met een oppervlakte van 70 m², tussen de openbare weg en de woning, wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

De bouwheer plaatst een septische put (2.000 L). Een bestaande hemelwaterput wordt gebruikt als pompput en de 2 hemelwaterputten (15.000 L) lopen over naar de infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 197 m²; diepte: 5 cm).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 07/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2023138919)

* Op 13/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van niet zichtbare structurele werken aan een eengezinswoning. (OMV_2025012000)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van serres en gebouwen. (1973 SA 160)

* Op 05/12/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1977 SA 158 Litt. J-21-77)

Verkavelingsvergunningen

* Op 25/05/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 22 loten bestemd voor woningen en de aanleg van wegenis. (1976 SA 111/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- Op 14/4/2025 werd door **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** een voorwaardelijk gunstig advies (ref. WT 2025 OG 0243_1):

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent, 19de afdeling, sectie C nr. 0583 Z 2 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de verbouwing van een gezinswoning. De VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen verleende reeds eerder een voorwaardelijk gunstig advies voor een gelijkaardige aanvraag (dossier met ons kenmerk WT 2023 OG 1965_1). De plannen werden in beperkte mate aangepast.

*Het betrokken perceel is **overstromingsgevoelig** volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Op basis van de pluviale overstromingskaarten wordt voor de huidige locatie water op straat verwacht, dat zich via de lager gelegen zones in de buurt een weg zoekt naar de laagst gelegen tuinen in de omgeving. Hierbij worden overstromingspeilen gemodelleerd tot 7,10m TAW. Er dient bijgevolg voor gezorgd te worden dat het water van op straat niet kan binnenstromen in het gebouw door het plaatsen van terugslagkleppen, het afdichten van openingen in de gevel*

zoals verluchttingsgaten, eventuele keldergaten, e.d. schotten te voorzien voor ramen en deuren (tot 7,40mTAW) indien nodig.

Aangezien het gebouw obv de Digitale Hoogtemodellen reeds in de huidige toestand boven dit peil lijkt te zijn ingeplant en dit ook duidelijk blijkt uit de bijgevoegde terreinprofielen kunnen we aannemen dat de woning hoogstwaarschijnlijk overstromingsrobuust herbouwd wordt. De vloerpas van de nieuwe inkomhal met fietsenberging ligt 17cm lager maar wordt vermoedelijk ook voldoende hoog voorzien. We merken echter wel op dat de opgegeven peilen in m TAW niet lijken te kloppen. Op basis van het DHM II ligt de voorliggende weg immers op circa 7m TAW en niet op 8,37m TAW zoals aangegeven op de plannen. Het opgegeven peil van 9,46m TAW voor de nieuwe vloerpas klopt dan ook niet. We vragen dan ook nogmaals om de correcte peilen in m TAW aan te geven op de plannen, zodoende duidelijk is dat de woning overstromingsrobuust herbouwd wordt.

Eventuele ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Deze werden aangegeven op de plannen.

Voor wat betreft het aspect **infiltratie** kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Volgens de aangepaste plannen worden de bestaande hemelwaterputten van 5.000 liter gebruikt als pompput en wordt een bijkomende hemelwaterput van 10.000 liter voorzien voor hergebruik (spoelen toiletten, wasmachine, buitenkraan). De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 194,4m². De overloop wordt aangesloten op een infiltratiezone van 197m² die verlaagd wordt ingericht in de tuinzone (5cm diepte en 9,8m³ buffervolume). We nemen aan dat op deze manier kan voldaan worden aan de bovenstaande bepalingen. De voorgestelde aanhogingen van 10cm rondom de infiltratiezone moeten, zoals ook opgemerkt door de dienst Stedenbouw, weggelaten worden zodoende geen bijkomende wateroverlast kan ontstaan op de aangrenzende percelen.

Wat de verhardingen in waterdoorlatende klinkers betreft merken we nog op dat deze best (deels) worden vervangen door grind of betongrassdallen en een karrespoor om de infiltratie van hemelwater verder te verhogen. Indien toch voor klinkers wordt gekozen moeten deze alleszins zo vlak mogelijk (<2%) aangelegd worden zodoende infiltratie door de verhardingen en onderfundering mogelijk is, of deze moeten kunnen afwateren naar de onverharde randzones. Hier wordt op basis van de plannen aan voldaan. De oprit mag niet afwateren naar het openbaar domein.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- * De correcte peilen in m TAW moeten aangegeven worden op de plannen zodoende duidelijk is dat de woning (en inkomhal) overstromingsrobuust ontworpen wordt;*
- * Eventuele ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond;*
- * De voorgestelde aanhoring van 10cm langs de infiltratiezone moet weggelaten worden zodat geen bijkomende wateroverlast kan ontstaan op de aangrenzende gronden;*
- * De oprit mag niet afwateren naar het openbaar domein.*

Bijkomende aandachtspunten :

- * De oprit wordt bij voorkeur aangelegd in grind of betongrassdallen in combinatie met een karrespoor om de infiltratie van hemelwater te maximaliseren;*
- * Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

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).

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 (BPA) SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als: zone voor voortuinstroken, zone voor open bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is NIET in overeenstemming met de voorschriften:

a) Dakvorm (type/dakhelling)

Voorschrift

Enkel hellende daken zijn toegelaten met een dakhelling begrepen tussen 30° en 60°

Toetsing

Het voorstel wijkt hiervan af met een dakhelling van 19%.

b) Aantal bouwlagen of bouwhoogte

Voorschrift

Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten, elk met een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 m.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst.

Toetsing

Het bestaande dak wordt vervangen door een lessenaarsdak met als hoogste punt (nok) een kroonlijsthoogte van 8,30 m (ten opzichte van het vloerpeil van de woning). Dit is ca. 9,20 m ten opzichte van het peil ter hoogte van de rooilijn.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
 2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied: zie beoordeling goede ruimtelijke ordening.
- De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1976 SA 111/00 van 25 mei 1976). De aanvraag heeft betrekking op lot 8.

De zonering volgens deze verkaveling is: Zone voor alleenstaande gebouwen, van het type villa met maximum één verdieping.

Voorliggende aanvraag is strijdig met volgende verkavelingsvoorschriften:

- Hoogte hoofdgebouw

Voorschrift

De hoogte gemeten tussen vloerpeil en kroonlijst zal minimum 3 m en maximum 6 m bedragen.

Toetsing

De kroonlijsthoogte van het lessenaarsdak bedraagt 8,30 m (ten opzichte van het vloerpeil).

- Daken en dakhellingen

Voorschrift

De uithellende vlakken naar de gevels zullen begrepen zijn tussen 30° en 45°.

Toetsing

De hellende vlakken zijn begrepen tussen 16° en 19°.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten

worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften: zie 'Omgevingstoets'.

-> Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Ligging volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit:

- het aanvraagperceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- het aanvraagperceel is niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- het aanvraagperceel is niet gelegen in een signaalgebied.
- het aanvraagperceel (het betreft hier de tuinzone aan noord- en oostzijde van de woning) is gedeeltelijk gelegen in:
 - * een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
 - * 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).
 - * een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Voor de watertoets werd advies gevraagd aan de beheerder van het gebied: Vlaamse Milieu Maatschappij (watertoets). Er werd echter geen advies verleend.

De bijzondere voorwaarden uit het vorige advies OMV_2023138919, voor de verbouwing van de eengezinswoning, worden opnieuw opgenomen (zie deel 'overstroming' hieronder).

Het perceel was voor bebouwd voor de aanvang van de slopingswerken en de aanvang van de nieuwbouw.

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.

-> Zie advies VMM (onder punt '3 Externe adviezen')

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Op basis van de pluviale overstromingskaarten wordt voor de huidige locatie water op straat verwacht, dat zich via de lager gelegen zones in de buurt een weg zoekt naar de laagst gelegen tuinen in de omgeving. Hierbij worden overstromingspeilen gemodelleerd tot 7,10m TAW. Er dient bijgevolg voor gezorgd te worden dat het water van op straat niet kan binnenstromen in het gebouw door het plaatsen van terugslagkleppen, het afdichten van openingen in de gevel zoals verluchtingsgaten, eventuele keldergaten, e.d. schotten te voorzien voor ramen en deuren (tot 7,40m TAW) indien nodig.

Aangezien het gebouw obv de Digitale Hoogtemodellen reeds in de huidige toestand boven dit peil lijkt te zijn ingeplant en dit ook duidelijk blijkt uit de bijgevoegde terreinprofielen kunnen we aannemen dat de woning hoogstwaarschijnlijk overstromingsrobuust herbouwd wordt. De vloerpas van de nieuwe inkomhal met fietsenberging ligt 17cm lager maar wordt vermoedelijk ook voldoende hoog voorzien. We merken echter wel op dat de opgegeven peilen in m TAW niet lijken te kloppen. Op basis van het DHM II ligt de voorliggende weg immers op circa 7m TAW en niet op 8,37m TAW zoals aangegeven op de plannen. Het opgegeven peil van 9,46m TAW voor de nieuwe vloerpas klopt dan ook niet. We vragen dan ook nogmaals om de correcte peilen in m TAW aan te geven op de plannen, zodoende duidelijk is dat de woning overstromingsrobuust herbouwd wordt.

Eventuele ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Deze werden aangegeven op de plannen.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- * De correcte peilen in mTAW moeten aangegeven worden op de plannen zodoende duidelijk is dat de woning (en inkomhal) overstromingsrobuust ontworpen wordt;*
- * Eventuele ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond;*
- * De voorgestelde aanhoring van 10cm langs de infiltratiezone moet weggelaten worden zodat geen bijkomende wateroverlast kan ontstaan op de aangrenzende gronden;*
- * De oprit mag niet afwateren naar het openbaar domein.*

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

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
- * Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april - 30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- * De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.
- * Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 – mits voorwaarden - 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 14 maart 2025 tot en met 12 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

Na deze periode werd door een aanpalende eigenaar nog 1 bezwaarschrift ingediend. De aard van het bezwaar betreft: een te hoge nok van het lessenaarsdak en de plaatsing van ramen op de verdiepingen, die gericht zijn naar hun woning toe. Dit wordt als storend ervaren naar hun woning toe. De beoordeling van de bezwaren wordt gemaakt onder de omgevingstoets.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar: De nieuwbouw van de eengezinswoning, met een hoger dakvolume, is op het betreffende perceel ruimtelijk aanvaardbaar, gezien er voldoende afstand wordt behouden ten opzichte van de zijdelingse- en achterste perceelsgrens en bovendien wordt deze uitbreiding niet over het volledige volume is doorgetrokken. Een groot gedeelte van deze woning behoudt het laagbouwkarakter, waardoor er geen negatieve impact ontstaat op de bezonning en de ruimtelijkheid voor de bewoners van de aanpalende percelen. De schaal van deze vrijstaande eengezinswoning blijft inpasbaar in de betreffende omgeving.

Het bezwaar, met betrekking tot de hogere nok (hetzij 9,20 m boven het trottoirpeil) en de nieuwe ramen op de verdiepingen, wordt niet bijgetreden: De afstand tussen de nok en de betreffende perceelsgrens in de Viktor Braeckmanlaan ligt op 8,6 m. De ramen liggen uiteraard lager dan de nok, met op de 1^e verdieping twee ramen (aansluitend op een nachthal en een logeerkamer) en op de 2^e verdieping één klein raam (aansluitend op een mezzanine/slaapruimte). Deze afstand van de nok en de ramen worden beoordeeld als zijnde voldoende groot, waardoor er geen onaanvaardbare zichten worden genomen op de omliggende percelen.

De woon- en leefkwaliteit van deze woning wordt aanzienlijk uitgebreid. Er wordt een royale woon- en leefruimte voorzien en ook de slaapkamers zijn voldoende groot en voldoen ruimschoots aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement betreffende minimale verlichting en oppervlakte. Het inrichten van een goed toegankelijke fietsenberging biedt een aanzienlijke meerwaarde naar woon- en leefcomfort.

Bij deze vergunning worden een aantal bijzondere voorwaarden opgelegd in functie van een verbetering van de wateroverlast op eigen terrein en de directe omgeving. Mits deze bijzondere voorwaarden te respecteren brengt het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

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_2025017025_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 de regularisatie van sloop en herbouw van een eengezinswoning aan de heer Frank Aesaert gelegen te Johannes Hartmannlaan 27, 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:

Hemelwaterbeheersing

Het advies van VMM moet strikt worden opgevolgd:

- * De correcte peilen in mTAW moeten aangegeven worden op de plannen zodoende duidelijk is dat de woning (en inkomhal) overstromingsrobuust ontworpen wordt;
- * Eventuele ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond;
- * De voorgestelde aanhoring van 10cm langs de infiltratiezone moet weggelaten worden zodat geen bijkomende wateroverlast kan ontstaan op de aangrenzende gronden;
- * De oprit mag niet afwateren naar het openbaar domein.

Taluds

Een talud rondom de tuinzone wordt uitgesloten.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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-rioleringsystemen/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

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden

toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Natuurbehoud

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april - 30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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).

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04041 - OMV_2025017025 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van sloop en herbouw van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025017025

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_Hartman_S_V_01_Snede AA'.pdf	K5XtbxKotjVsS3ZBdktcVA==
BA_Hartman_T_V_01_Terreinprofiel.pdf	UpVm4uPNFLt+Clj194zBHg==
BA_Hartman_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	jEfcBc/ak/2GttA9PyftDQ==
BA_Hartman_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	G7dmN5lQEAT8akPFgeTjnw==
BA_Hartman_T_B_01_Terreinprofiel - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	oDkve/7QJPUKy3QqrJMbJw==
BA_Hartman_S_N_01_Snede AA'.pdf	lp6G2UaoN4hvmIWlJaet5g==
BA_Hartman_S_B_01_Snede AA'.pdf	ZzgmHKB+5NPBc6dDDKm46g==
BA_Hartman_S_B_01_Snede AA' - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	orBp+XMphJNDhavOHss78g==
BA_Hartman_P_V_05_Dakenplan.pdf	bHX54KVt0R0XVX2ysMXR3Q==
BA_Hartman_P_V_04_Mezzannine.pdf	ljzgRulhSHLujlSqmllOOQ==
BA_Hartman_P_V_03_Plan+1.pdf	wpG8EUppE0UtUj54k32R2Q==
BA_Hartman_P_V_02_Plan+0.pdf	54yi0DnWh72KaYkB8/4cbg==
BA_Hartman_P_V_01_Funderingsplan.pdf	ThL6AliG3xnNnHu5xciKPg==
BA_Hartman_P_N_05_Dakenplan.pdf	63hAUv6gbvqmTMq8foMORw==

BA_Hartman_P_N_04_Mezzannine.pdf	wnL3/iOr1ztawn6bwX1+5w==
BA_Hartman_P_N_03_Plan+1.pdf	jJuKzoKCkgBUKhVgaayoog==
BA_Hartman_P_N_02_Plan+0.pdf	kzk8s4gisOqX0ZxOyd/4yw==
BA_Hartman_P_N_01_Funderingsplan.pdf	t+1/ED1ssdJKqjMbvBx8zA==
BA_Hartman_P_B_05_Dakenplan.pdf	mhGyWD/Vdybf7XObNGMYDw==
BA_Hartman_P_B_04_Mezzannine.pdf	6z3a63lrbbJu1629TLdYeQ==
BA_Hartman_P_B_03_Plan+1.pdf	bAiEVVGbsBsQKijl44FGmg==
BA_Hartman_P_B_03_Dakenplan - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	5dFFZYT7MBNuT7cMr+t/rg==
BA_Hartman_P_B_02_Plan+0.pdf	RjyDBiyLu/dT/4XBlw9UAg==
BA_Hartman_P_B_02_Plan+0 - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	wYSIJGsuOcvrwGCmQF96+g==
BA_Hartman_P_B_01_Funderingsplan.pdf	C9jccSN0Lg6KW/zUjiOOiw==
BA_Hartman_P_B_01_Funderingsplan - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	oUuwzW/fmPoLG0A9N3ms/A==
BA_Hartman_L_V_01_Legende.pdf	WtIA/DOdvJxU8DKZZE8kQA==
BA_Hartman_L_N_01_Legende.pdf	HTqN7dnJ50b/A7o/M5/Ymw==
BA_Hartman_L_B_01_Legende.pdf	+oNqv+DoauivgJSOvDGkVA==
BA_Hartman_L_B_01_Legende - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	LWigis2fhXt7bgZ7YHhGLg==
BA_Hartman_I_V_01_Inplanting.pdf	Vi79AKnrW+npXYfiUQc7jg==

BA_Hartman_I_N_01_Inplanting.pdf	ZCcyYrDCGBt9tqU1AAfVOA==
BA_Hartman_I_B_01_Inplanting.pdf	fzP5HaeyDTSYQPB5frN26w==
BA_Hartman_I_B_01_Inplanting - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	BFc0hq5Q9DwC3Lx1vNSy+A==
BA_Hartman_G_V_04_Westgevel.pdf	BK9fN6OVDGSeMdJFbdtXAQ==
BA_Hartman_G_V_03_Achtergevel.pdf	1TQMhVQHUnID7AUIBctjtQ==
BA_Hartman_G_V_02_Oostgevel.pdf	D05g7tJgAs1EiX0t+6cOCg==
BA_Hartman_G_V_01_Voorgevel.pdf	8sWw3K8Q9K6tdicsJkxjMQ==
BA_Hartman_G_N_04_Westgevel.pdf	oxt/eX6jiquqHjxNqyclrA==
BA_Hartman_G_N_03_Achtergevel.pdf	OGNIflqBbv3BktKU74FbDg==
BA_Hartman_G_N_02_Oostgevel.pdf	v2VXMWHCl1qYkBzW+MUbCA==
BA_Hartman_G_N_01_Voorgevel.pdf	polkWvcXtZ8362cYCH7plg==
BA_Hartman_G_B_04_Westgevel.pdf	X55JKmlkpLjws6MB5C9t7w==
BA_Hartman_G_B_04_Westgevel - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	Z2F8LERmynDm2+Wf2qXnjA==
BA_Hartman_G_B_03_Achtergevel.pdf	0joeb0UPqDp+mevyip4z4Q==
BA_Hartman_G_B_03_Achtergevel - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	1DMys51rKxurUfqJ0yiaBw==
BA_Hartman_G_B_02_Oostgevel.pdf	azz6rdGaic8PP2zk353dQA==
BA_Hartman_G_B_02_Oostgevel - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	jrBznImLKzuJAj8+OPIVjA==
BA_Hartman_G_B_01_Voorgevel.pdf	bX92h2Iuh8o0Gbw8dGV9Rw==

BA_Hartman_G_B_01_Voorgevel - BT 2024_CBS_02283 OMV_2023138919.pdf	RJNDGPf3r/j4+uEj+yPf+g==
---	--------------------------