



2025_CBS_05025 OMV_2025008730 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (gesloten bebouwing) - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?

Frédéric Van Waeijenberge - Klaartje Mestdach met als contactadres Nieuwebosstraat 60, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025008730) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning (gesloten bebouwing)
- Adres: Nieuwebosstraat 58, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2116P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich langs de Nieuwebosstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met variërende bouwhoogtes (gaande van twee tot zes bouwlagen) en variërende dakvormen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een academie voor podiumkunsten.

Het perceel paalt aan de achterzijde aan de Parochiekerk Sint-Anna dat beschermd is als monument. Het perceel is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht '*Parochiekerk Sint-Anna met omgeving*' (ID 11228). De Sint-Annakerk is met haar omgeving beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu kunsthistorische waarde.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume van tweeënhalve (straatzijde) tot drie (achterzijde) bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voorgevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 9,86 m. De achtergevel beschikt over een verspringende kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 9,96 m (langsheen de rechterperceelsgrens) en 11,27 m (langsheen de linkerperceelsgrens). De nok van het hellend dak is gelegen op een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 14,28 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,04 m.

Verder beschikt het pand over twee aanbouwvolumes. Het eerste aanbouwvolume betreft een gelijkvloers aanbouwvolume, afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume is gelegen langsheen de linkerperceelsgrens en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15,16 m. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,67 m.

Het tweede aanbouwvolume is gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Het betreft een aanbouwvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,43 m. Het aanbouwvolume reikt even diep dan het gelijkvloerse aanbouwvolume zijnde 15,16 m (gemeten t.o.v. de rooilijn).

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning. Het pand beschikt over een inkom- en traphal aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde van de inkom- en traphal bevinden zich twee aaneensluitende vertrekken. Elk vertrek beschikt daarbij over een schouwmantel en moulures op het plafond. In het aanbouwvolume bevinden zich twee bijkomende afgescheiden vertrekken. Het hoofdvolume is grotendeels onderkelderd. Op het eerste- en tweede verdiep van het hoofdvolume bevinden zich telkens drie vertrekken. De bestemmingen van de vertrekken in bestaande toestand worden verder niet verduidelijkt.

BUITENRUIMTE

Het pand beschikt over een betrekkelijk grote buitenruimte die grotendeels onverhard is aangelegd. Palend aan de aanbouwvolumes bevindt zich een verharde terraszone van 12,80 m². Palend aan de linker-, achter- en rechterperceelsgrens bevindt zich een bijgebouw afgewerkt met een lessenaarsdak.

Op 19/12/2024 werd een weigering (OMV_2024099215) afgeleverd voor het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning. Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

De bestaande aanbouwvolumes worden gesloopt. In de plaats wordt een nieuw perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume opgericht. Het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15,16 m. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 4,54 m.

Het plat dak van het aanbouwvolume wordt deels aangelegd als groenzone via een plantenbak (hoogte 30cm) aan de achter- en rechterzijde en deels aangelegd als dakterras. Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 13,60 m. Het dakterras behoudt 1,56 m afstand van de kroonlijst van het aanbouwvolume en 1,90 m afstand t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het dakterras wordt voorzien van een spijltjesbalustrade met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,55 m. De scheidingsmuren met de aanpalenden blijven ongewijzigd.

2/ Wijzigingen aan de achtergevel:

In het achtergevelvlak wordt het linkerdeel van de kroonlijst gelijk getrokken met de kroonlijst van het rechterdeel. Na aanpassingswerken beschikt de volledige achtergevel over een perceelsbrede doorlopende kroonlijst met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,27 m. De scheidingsmuur met de aanpalenden blijven daarbij ongewijzigd.

De achtergevel van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met pleisterwerk in een ecru kleur. De gevelopeningen op het eerste- en tweede verdiep, aan de rechterzijde, worden gesupprimeerd en vervangen door nieuwe gevelopeningen. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door of voorzien in aluminium buitenschrijnwerk in bronze/zwarte kleur. De raamvlakken worden aan de bovenzijde voorzien van screenkasten in een gelijkaardige kleur. De screenkasten worden verwerkt binnen de dagkanten van de raamvlakken. De gevelopening aan de linkerzijde wordt behouden maar voorzien van een gelijkaardige afwerking. Het nieuwe achtergevelvlak van de aanbouwvolume wordt voorzien van grote raamvlakken in gelijkaardig buitenschrijnwerk.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkom- en traphal aan de rechterzijde van het hoofdvolume behouden. In de vertrekken aan de linkerzijde van het hoofdvolume wordt een leefruimte en eetruimte ingericht. Daartoe worden de deuren tussen de twee vertrekken verwijderd. In het nieuwe aanbouwvolume wordt een keuken ingericht aan de linkerzijde. Deze sluit aan op de eetplaats. Aan de rechterzijde van het aanbouwvolume wordt een wasplaats ingericht toegankelijk vanuit de traphal en twee bergruimtes.

Op het eerste verdiep worden de vertrekken in het hoofdvolume heringedeeld en heringericht tot een ruime slaapkamer met dressing. Vanuit de slaapkamer heeft men tevens toegang tot het nieuwe dakterras. Op het tweede verdiep worden de ruimtes heringedeeld en heringericht tot twee bijkomende slaapkamers, een afgescheiden toilet en een badkamer.

4/ Sloop en vervanging van het bijgebouw:

Het bestaande bijgebouw achteraan het perceel wordt gesloopt. In de plaats wordt er palend aan de linker-, achter- en rechterperceelsgrens een nieuw bijgebouw opgericht. Het nieuwe bijgebouw beschikt over 1 bouwlaag en is afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien in de hoek van de linker- en achterperceelsgrens en beschikt over een netto oppervlakte van 7,50 m². Langs de voor- en rechterzijde (palend aan de rechterperceelsgrens) van het bijgebouw wordt evenwel een doorlopende luifel voorzien (pergola). De horizontale dakoppervlakte van de volledige constructie bedraagt circa 21 m². Het bijgebouw en de luifel beschikken over een maximale hoogte van 2,45 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin. De scheidingsmuren met de aanpalenden blijven ongewijzigd. Het bijgebouw wordt ingericht als fietsenstalling en afvalberging. In de scheidingsmuur met de achteraanpalende wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien. De toegangsdeur verleent toegang tot het achteraanpalende perceel.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Palend langsheen de achtergevel van het nieuwe aanbouwvolume wordt een nieuw verhoogd en verhard terras voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 19/12/2024 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van de aanbouw en opnieuw bouwen van een aanbouw en het slopen en heroprichten van een bijgebouw (OMV_2024099215).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 maart 2025.

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt gedeeltelijk (het deel aan de straatzijde) in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. Het project ligt gedeeltelijk (het deel aan de achterzijde) in van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID goedgekeurd op 29 november 2002. De locatie betreft een zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Voor wat betreft het stedelijk woongebied gelegen in het RUP STEDELIJK WONEN gelden al de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID onverkort, met dien verstande dat het verbod op meergezinswoningen en/of kamerwoningen voorzien in het voorschrift 2.2 *"Zone A voor wonen en tuinen"* niet geldt indien de vergunning verlenende overheid oordeelt dat de meergezinswoning een bestaande meergezinswoning is die op reglementaire wijze tot stand gekomen is. Dit is niet van toepassing op voorliggende aanvraag waardoor de voorschriften van het BPA onverkort gelden. Bijgevolg wordt de aanvraag integraal getoetst aan de voorschriften van het BPA.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.3.3.1: BOUWDIEPTE

"Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald.

Er zijn vier mogelijkheden:

wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbind."

[...]

"Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.

Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter."

In voorliggende aanvraag wordt er gebouwd tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen waardoor de referentiediepte bepaald wordt door de lijn die de referentiedieptes van de twee

aangrenzende gebouwen verbindt. Op het eerste verdiep bedraagt de bouwdiepte langsheen de linkerperceelsgrens van het linkeraanpalend hoofdvolume 13,60 m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte van het rechteraanpalend hoofdvolume 10,31 m. De maximale bouwdiepte wordt op het eerste verdiep bijgevolg aangegeven door de schuine lijn tussen de linkerperceelsgrens op een bouwdiepte van 13,60 m en de rechterperceelsgrens op een bouwdiepte van 12 m.

Afwijking:

Het dakterras boven het gelijkvloerse aanbouwvolume reikt over de volledige breedte tot een diepte van 13,60 m. De rechterhoek van het terras reikt hierdoor beperkt dieper dan de toegelaten bouwdiepte.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op afmetingen van constructies. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

De afwijking is effectief beperkt gezien het voorgestelde dakterras en de balustrade grotendeels vervat zitten in de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. De impact op de rechtstreekse geburen naar bezonning en privacyhinder is verwaarloosbaar.

- **ARTIKEL 3.3.5.2: BOUWHOOGTE BIJGEBOUWEN**

“De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.”

Afwijking:

Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,54 m.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op afmetingen van constructies. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

Het nieuwe aanbouwvolume reikt 1,04 m hoger dan wat voorgeschreven wordt. Deze meerhoogte wordt evenwel grotendeels veroorzaakt door het feit dat de gelijkvloerse bouwlaag 0,59 m hoger gelegen is dan het trottoirpeil. Bovendien wordt er min of meer aangesloten op de vrije hoogte van het hoofdvolume. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met de aanpalenden. De meerhoogte heeft een beperkte impact en is bijgevolg aanvaardbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. Het voorzien van dergelijk gescheiden afvoerstelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Verharding:

De nieuwe verharding is beperkt in oppervlakte en infiltreert op natuurlijke wijze in de voldoende grote aanpalende onverharde tuinzone.

Hemelwaterput:

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 82,90 m². Een deel van het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt evenwel aangelegd als groendak (14,40 m²) en niet aangesloten op de hemelwaterput. De horizontale dakoppervlakte die in rekening genomen moet worden is bijgevolg lager dan 80 m² waardoor een hemelwaterput voorzien moet worden met een inhoud van minimaal 5000 liter. Er wordt een hemelwaterput voorzien die voldoende groot is.

Infiltratievoorziening:

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De afwaterende oppervlakte die in rekening genomen moet worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 82,90 m². Hiervan mag evenwel 7,20 m² worden afgetrokken gezien een deel van het dak is aangelegd als groendak (14,40 m²). Bijkomend mag 30 m² afgetrokken worden gezien de woning is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput. Bijgevolg bedraagt de totale afwaterende oppervlakte 92,50 m². De afwaterende dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 45,70 m² waardoor de infiltratievoorziening een minimale oppervlakte moet hebben van 3,66 m² en een minimale inhoud van 1508 liter. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 1800 liter en een oppervlakte van 4,125 m². Dit is in overeenstemming met de verordening en wordt gunstig beoordeeld.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een VEN-gebied of een Habitatgebied. De aanvraag is ook niet gelegen in een erkend parkgebied. De aanvraag is niet opgenomen in de Vlaamse Biologische Waarderingskaart. De tuinzone van het perceel is evenwel opgenomen op de Gentse Biologische Waarderingskaart en is daarbij gelegen in een zone met zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen

Het project heeft in beginsel geen negatieve effecten op aanwezig waardevol groen. Er wordt geen waardevol groen noch bomen verwijderd. Er wordt evenwel een nieuwe toegangsdeur

voorzien in de scheidingsmuur achteraan. Deze toegang leidt tot een erfdienstbaarheid naar het achterliggende perceel hetgeen niet kan worden aanvaard. De achterliggende bomen en het groen moeten immers behouden kunnen blijven en blijvend kunnen groeien. Het voorzien van een toegang in de scheidingsmuur met de achteraanpalende wordt ongunstig beoordeeld. Het voorzien van een toegangsdeur in de scheidingsmuur met de achteraanpalende wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Biodiversiteit

De aanvraag omvat evenwel de sloop van de bestaande tuinbergingen gelegen langs de scheidingsmuur met de achteraanpalende. 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). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, mits toepassing van de bijzondere 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 26 februari 2025 tot en met 27 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERGOEDWAARDE

1/ Algemeen:

Het ontwerp beoogt de verbouwing van een eengezinswoning. Het waardevolle hoofdgebouw blijft daarbij behouden en beperkt aangepast. De bestaande aanbouwvolumes worden gesloopt en vervangen door een nieuwe uitbouw. Aangezien dergelijke bijgebouwen doorgaans minder erfgoedwaarde hebben is er geen bezwaar tegen de sloop ervan.

De verbouwing van het hoofdgebouw respecteert in grote lijnen de bestaande kenmerkende planindeling en ruimtelijkheid. Ook de bestaande vloerroosterings blijven behouden. Enkel op de verdieping wordt de bestaande kamerindeling beperkt gewijzigd. Waardevolle vaste interieurelementen worden maximaal bewaard en geïntegreerd in het ontwerp. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Het restaureren van de voorgevel is geen voorwerp van deze aanvraag maar zal in een latere fase aangevraagd worden. In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

BOUWVOLUME

1/ Gelijkvloers aanbouwvolume en dakterras:

Het nieuwe aanbouwvolume reikt 1,04 m hoger dan wat voorgeschreven wordt. Deze meerhoogte wordt evenwel grotendeels veroorzaakt door het feit dat de gelijkvloerse bouwlaag 0,59 m hoger gelegen is dan het trottoirpeil. Bovendien wordt er min of meer aangesloten op de vrije hoogte van het hoofdvolume. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met de aanpalenden. De impact van de meerhoogte van het gelijkvloerse aanbouwvolume is beperkt.

Het dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras. Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. De meerwaarde van dergelijke dakterrassen op de woonkwaliteit van deze woning moet in verhouding staan t.o.v. de eventuele negatieve impact op de aanpalenden. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van het dakterras voor de woonkwaliteit van deze woning beperkt is. De woning beschikt immers reeds over een zeer ruime kwalitatieve tuin die in verbinding staat tot de belangrijkste leefruimtes. De negatieve impact van het dakterras op de aanpalenden is evenwel beperkt. Ondanks de betrekkelijke meerdiepte is het terras grotendeels gelegen binnen de voorgeschreven toegelaten bouwdiepte. Het dakterras leidt tevens niet tot een ophoging van de bestaande scheidingsmuren. De impact op de aanpalenden is bijgevolg beperkt.

TUINBERGING

Het bijgebouw wordt ruimtelijk ingepast in de tuinzone door de ligging achteraan het perceel. De constructie heeft een groen karakter en vrijwaart de open tuinzone. Er wordt evenwel een nieuwe toegangsdeur voorzien in de scheidingsmuur achteraan. Deze toegang leidt tot een erfdienstbaarheid naar het achterliggende perceel hetgeen niet kan worden aanvaard. De achterliggende bomen en het groen moeten immers behouden kunnen blijven en blijvend kunnen groeien. Het voorzien van een toegang in de scheidingsmuur met de achteraanpalende

wordt ongunstig beoordeeld. Het voorzien van een toegangsdeur in de scheidingsmuur met de achteraanpalende wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor het maken van een toegang in de scheidingsmuur achteraan. De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. 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_2025008730_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 verbouwen van een eengezinswoning (gesloten bebouwing) aan Frédéric Van Waeijenberge - Klaartje Mestdach gelegen te Nieuwebosstraat 58, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handeling wordt uit deze vergunning gesloten:

Het voorzien van een toegangsdeur in de scheidingsmuur met de achteraanpalende. Dit wordt niet toegelaten.

Erfgoedwaardering

Het restaureren van de voorgevel is geen voorwerp van deze aanvraag maar zal in een latere fase aangevraagd worden. In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht.

Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>

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.**

- 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.
- Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je

de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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. 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

Openbaar domein

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

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.

Biodiversiteit

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05025 - OMV_2025008730 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (gesloten bebouwing) - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025008730

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_VANWAEIJENBERGE_G_B_1_aanzicht voor.pdf	GtFyaL+d2WryZ7h8DJbbDQ==
BA_VANWAEIJENBERGE_G_B_2_aanzicht achter.pdf	bxdc0RHkiZThTxEWe3uAsA==
BA_VANWAEIJENBERGE_G_N_1_aanzicht voor.pdf	jjaU6tm2ki7+voX2/59t8w==
BA_VANWAEIJENBERGE_G_N_2_aanzicht achter.pdf	Bq2gRNqAwEBOo1ZTnXFJLg==
BA_VANWAEIJENBERGE_G_N_3_aanzicht voor bijgebouw.pdf	5mnOshnKfHNeV8QB1wMP6A==
BA_VANWAEIJENBERGE_I_B_1_inplantin gsplan.pdf	M7yoXIHyYmDc64CFvATmw==
BA_VANWAEIJENBERGE_I_N_1_inplantin gsplan.pdf	ic4bhjKeTGT1ZGk2b3ttaw==
BA_VANWAEIJENBERGE_L_B_1_vignet.pdf	VfPfXByGUhzGi+ukflr1Wg==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_B_1_grondplan -1.pdf	YL/L9M/5NQKYAXC2hqdmEA==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_B_2_grondplan +0.pdf	v4zlb83YBL0muZLoOmIKtg==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_B_3_grondplan +1.pdf	JwSzx/52nliwbFrvsOazYQ==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_B_4_grondplan +2.pdf	i+un8vzcaOK4nigQcVAN5g==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_B_5_grondplan dak.pdf	E4ZB0Kh+gl0tOybTw06Nkw==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_N_1_grondplan -1.pdf	oZIKl1cXrfnLjCg6C6AAcQ==

BA_VANWAEIJENBERGE_P_N_2_grondplan +0.pdf	asxA7ff1h1R2+EAgoxC45A==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_N_3_grondplan +1.pdf	UonjbgoBKXICCOF7JdWgxg==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_N_4_grondplan +2.pdf	43OaUhdleyMMJGjZ5h1Gug==
BA_VANWAEIJENBERGE_P_N_5_grondplan dak.pdf	hLuIXPzYLmkViU61CAjsew==
BA_VANWAEIJENBERGE_S_B_1_snedes A.pdf	wKcRYr+LPTNGomKvX5lo8A==
BA_VANWAEIJENBERGE_S_B_2_snedes B.pdf	tJsqcU0yCg2eYwyTMhX6oQ==
BA_VANWAEIJENBERGE_S_N_1_snedes A.pdf	V5tG9LxxLij+c8rDSnrBNg==
BA_VANWAEIJENBERGE_S_N_2_snedes B.pdf	RIMJbR4ff1SJdcVyUOpsBQ==
BA_VANWAEIJENBERGE_S_N_3_snedes A bijgebouw.pdf	/4GVfcbbgf3mDmdHWy9B3Q==
BA_VANWAEIJENBERGE_T_B_1_terreinprofiel.pdf	XOSORMHD8UnBQ8sZIAmK2Q==
BA_VANWAEIJENBERGE_T_N_1_terreinprofiel.pdf	YXATZMW97+0zY5SggbJPqA==