



2025_CBS_05145 OMV_2025027885 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
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?

Santiago Hernandez - Annelore Smits met als contactadres Auguste Van Ooststraat 23, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025027885) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Auguste Van Ooststraat 23, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 6B4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel is gelegen in de wijk 'Oud Gentbrugge'. De voorzijde van het perceel ligt aan de Auguste Van Ooststraat en de achterste perceelsgrens reikt tot aan de Jan Rijmstraat. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 2,5 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

*Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 101,6 m². Straatbreedte Auguste Van Ooststraat: 3,51 m en staatzijde Jan Rijmstraat: 3,63 m.

*Type bebouwing: Rijbebouwing.

*Functie van het pand: Eengezinswoning.

*Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met zadeldak, diepte: 9,55 m.

*Volume gelijkvloerse aanbouwen: Een maximale bouwdiepte van 17,35 m aan de linker zijde en 14,59 m aan de rechter zijde (gemeten inclusief het hoofdgebouw).

*Oppervlakte buitenruimte: +/- 42,0 m². Hiervan is +/- 18,7 m² verhard; 12,0 m² met groenaanleg en 11,3 m² bebouwd (perceelsbreed tuinhuis aan de Jan Rijmstraat).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van het pand, met het behoud van de functie eengezinswoning.

Volume / Gevels

Hoofdgebouw:

*Dit wordt niet gewijzigd.

*Voorgevel: De gevelopeningen blijven behouden, het schrijnwerk wordt vervangen door hout. De gevel wordt geïsoleerd en bekleed met voor het overgrote deel kurk en een strook hout (bruin) tussen en boven de 2 ramen. Onderaan komt een grijze gevelplint. Het bijkomende gevelpakket springt 13,5 cm uit vóór de rooilijn.

*Achtergevel: Deze staat niet langer bloot: hiertegen wordt een aanbouw opgericht.

Aanbouwen:

*Deze bestaande aanbouwen worden gesloopt.

*Er worden op 2 niveaus nieuwe aanbouwen opgericht in skeletbouw:

Op de gelijkvloerse bouwlaag is deze perceelsbreed en reikt tot een diepte van 18,0 m achter de rooilijn. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een plat dak, waarvan de dakrandhoogte 3,66 m hoog meet boven het trottoirpeil.

Naar aanleiding van een bezwaarschrift werden de plannen aangepast, hierbij werd een lager dak voorzien met een dakrandhoogte van 3,50 m over de volledige gevelbreedte.

De achtergevel wordt afgewerkt met rechts een licht inspringende deur onder een afdak (0,63 m) en links een grote raampartij tot op 0,61 m boven het terraspeil. Als gevelmateriaal worden hout en een grijze gevelplint voorzien.

Op de 1^e verdieping wordt een gevelbrede aanbouw voorzien tot een diepte van 11,50 m en tot 2,00 m voorbij de 2 aanpalende achtergevels. Dit geveldeel wordt eveneens geïsoleerd en bekleed met kurk, het nieuwe schrijnwerk is hout.

Profielen scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen:

LINKS en RECHTS

Tussen een bouwdiepte van 9,55 m en 11,55 m wordt de achtergevel van het hoofdgebouw op de 1^e verdieping verdiept tot 2,00 m achter de gevels van de 2 zijdelingse burens en dit tot een kroonlijsthoogte van 6,58 m boven het trottoirpeil.

LINKS:

Tussen een bouwdiepte van 11,55 m en 18,00 m wordt de muur opgehoogd met 0,30m tot een hoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

Tussen een bouwdiepte van 9,55 m en 11,55 m wordt de muur met 4,06m verhoogd naar 6,58m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 11,55 m en 17,36 m wordt de muur met 0,98m verhoogd naar 3,50m boven het trottoirpeil.

Tussen een bouwdiepte van 17,36 m en 18,00 m wordt de muur met 0,53m verhoogd naar 3,05m boven het trottoirpeil.

Binnen-indeling

*De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw wordt heringericht naar een inkom en bergkamer (3,3 m²), een toilet, de keuken (12,8 m²) en de trappenhuis. In de nieuwe aanbouw komen de leefruimte/zithoek (27,4 m²).

*De 1^e verdieping: Binnen het hoofdgebouw komen een 1^e slaapkamer (11,0 m²), de badkamer en trappenhuis. Deels in het hoofdgebouw en deels in de aanbouw komen een 2^e slaapkamer (7,7 m²) en een vide.

*De dakverdieping: Deze blijft ongewijzigd behouden met 2 slaapkamers.

*De nokverdieping: Deze blijft ingevuld met de zolder.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

De nieuwe buitenruimte verkleint naar 36,0 m². Hiervan is 10,9m² verhard voor terras en wandelpad; 13,8m² groenaanleg en 11,3 m² blijft bebouwd met het tuinhuis.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet een gescheiden rioleringsstelsel en plaatst een septische put (1.500 L).

Er komt geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening.

Het gelijkvloerse platte dak wordt als een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1999/20041)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 19 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: aanpassing van de bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw naar aanleiding van een bezwaar.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 21 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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) SAS- EN BASSIJNWIIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd als: zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, voor wat betreft volgende punten:

a) De bouwdiepte gelijkvloerse aanbouw wonen, binnen zone A voor wonen, klasse 3 voor tuinen en binnenkern:

Het BPA stelt dat de maximale bouwdiepte voor wonen op de gelijkvloerse bouwlaag berekend moet worden op basis van de perceelsdiepte (hier: 28,80 m). Dit resulteert in een maximale bouwdiepte van 16,8 m.

Binnen de klasse 3 voor tuinen en binnenkern (hier met een oppervlakte van 39,8 m²) mag er geen bebouwing voor wonen aanwezig zijn, enkel een tuinberging tot 10% (hier: 3,98 m²) en binnen de maximale zonebezetting is 25% (hier: 9,96 m²).

Het ontwerp voorziet echter een bouwdiepte tot 18,0 m voor het woongebouw, hiermee wordt de zonegrens met 1,50 m en 3,98m² overschreden.

b) Verhardingspercentage binnen de klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern
Het BPA stelt dat er minimaal een onverhard oppervlakte van 50% blijft, dit komt overeen met maximaal 19,9 m² op dit perceel.
Het ontwerp voorziet echter minder onverharde oppervlakte: namelijk slechts 38,3%.

Beoordeling afwijkingen:

*** 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 bovenstaande afwijking op het voorschrift van het BPA: b) verhardingspercentage in tuinstrook en binnenkern, klasse 3 is juridisch mogelijk, om volgende redenen:

- * Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.**
 - * De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.**
 - * De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.**
- > De toetsing met de goede ruimtelijke ordening kan teruggevonden worden onder het punt 10 'Omgevingstoets'.**

***Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening** bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

***Artikel 4.3.1, § 1, 1°** bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Deze locatie ligt binnen het deelgebied Kernstad.

-> Afwijking a) met betrekking tot de gelijkvloerse bouwdiepte, is volgens deze artikelen juridisch mogelijk.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder het punt 10 'Omgevingstoets'.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:***

Artikel 3.8 – Groendak

Ter compensatie van het ontbreken van een hemelwaterput wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw als een groendak aangelegd. Dit groendak moet voldoen aan de bepalingen van het betreffende artikel. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- *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).*
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 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.

? **VERHARDING**

Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).
De niet-waterdoorlatende verhardingen moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte is).
De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.

-> Het ontwerp voorziet veel (waterdoorlatende) verharding, als bijzondere voorwaarde wordt gesteld: Het terras mag maximaal 3,00 m achter de gevel van de gelijkvloerse aanbouw reiken en het tuinpad tussen het terras en de tuinberging moet gebeuren in gespreide stapstenen.

? **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.
In principe dient een hemelwaterput te worden voorzien met een minimale inhoud van 5.000L.

Het ontwerp is niet conform met deze bepaling.
De bouwheer vraagt een afwijking gelet op volgende punten: de beperkte afmetingen van het perceel (101,6 m²), de kleine onbebouwde buitenruimte (24,7 m²), de smalle breedte tussen de zijperceelsmuren (3,31 m) en het feit dat onder de open buitenruimte een septische put wordt geplaatst.

*-> De argumenten, voor de afwijking om geen hemelwaterput te plaatsen, kunnen bijgetreden worden. De plaatsing van een septische put heeft immers voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput in functie van de goede afwatering van het vervuilde water.
Er dient wel een compensatie te worden voorzien (zie hieronder).*

? **GROENDAK**

Gezien de bouwheer geen hemelwaterput plaatst, wordt een compensatie voorzien door het aanleggen van het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (oppervlakte 14,74m²).

*-> Mits het nieuwe platte dak van de gelijkvloerse aanbouw als een groendak wordt aangelegd, zoals voorzien in het algemeen bouwreglement (dit is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m²).
In dat geval kan er gesteld worden dat het groendak een volwaardige compensatie is voor het ontbreken van een hemelwaterput en wordt de compensatie positief beoordeeld.*

? INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120m².

-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

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 perceel is 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).

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

* 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 de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 maart 2025 tot en met 23 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De rechter aanpalende eigenaars hebben bezwaar tegen de verbouwwerken omdat deze de lichtinval in hun living, keuken en badkamer zal beperken, met negatief effect op de planten, de warmte, bezonning en dagverlichting.

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

****De gelijkvloerse bebouwing:***

De bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw bedroeg oorspronkelijk 3,66 m boven het trottoirpeil en de bouwdiepte meet 18,0 m.

Zowel de bouwhoogte en de bouwdiepte wijken af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, die een maximale bouwhoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil voorziet en een maximale bouwdiepte van 16,8 m.

Gezien er bij de rechter buur niet tegen de gemeenschappelijke scheidingsmuur is aangebouwd en het woongebouw van de buur op ongeveer 1,20 m van de scheidingsmuur staat, met ramen van de leefruimten (keuken en living) uitgevend op deze smalle gang, kan er geen afwijking op de maximale voorgeschreven bouwhoogte (volgens het Bijzonder Plan van Aanleg) van 3,50 m worden toegelaten. De bouwhoogte van 3,50 m is een normale maximale bouwhoogte die voor gelijkvloerse bijgebouwen wordt toegelaten in functie van een goede woonkwaliteit met voldoende plafondhoogte en de nodige afmetingen voor de isolatie.

Een grotere bouwhoogte dan 3,50 m kan op deze locatie niet worden toegelaten: de toegevoegde foto's van de burens tonen aan dat er wel degelijk een negatieve impact zal ontstaan indien hoger dan 3,50 m wordt gebouwd, dit door te veel afname van de belichting, de bezonning en een te sterk ingebouwde toestand.

De bouwheer heeft de plannen naar aanleiding van dit bezwaarschrift aangepast en verlaagt de bouwhoogte naar 3,50 m boven het trottoirpeil.

Anderzijds is het overschrijden van de maximale bouwdiepte van 16,8 m tot 18,0 m wel aanvaardbaar, dit omwille van de smalle perceelsbreedte van +/-3,5 m van de aanvraag. Deze beperkte afwijking op de bouwdiepte, tot een normale afmeting van 18,0 m, wordt wel toegelaten in functie van het realiseren van een degelijke woonkwaliteit. Bovendien blijft er nog voldoende tuinruimte aanwezig.

****Nieuwe aanbouw 1^e verdieping:***

Deze valt binnen de normale uitbreidingsmogelijkheden voor verdiepingen van hoofdgebouwen in gesloten bebouwing : Niet dieper dan 2,0 m voorbij de achtergevels van de aanpalende burens en ook minder diep dan 12,0m, zoals beschreven in het bijzonder plan van aanleg. Deze 'vuistregel' wordt ook buiten de plannen van aanleg toegepast.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en de woningtypetoets van Gent.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting: De open leefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Het plaatsen van een groot raam in de achtergevel van het bijgebouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

-> We kunnen stellen dat de verbouwwerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

Bouwvolumes

1^e verdieping:

De bouwdiepte van de nieuwe aanbouw reikt niet dieper dan 2,0 m voorbij de achtergevels van de 2 aanpalende hoofdgebouwen en is minder diep dan 12,0 m (hier: 11,50 m) achter de rooilijn.

Verder reikt de bouwhoogte tot een hoogte van 6,58 m boven het trottoirpeil.

Deze uitbreiding is conform de bepalingen van het BPA.

-> De bouwdiepte en -hoogte op dit niveau, specifiek binnen een gesloten bebouwing, vallen binnen aanvaardbare en normaal toegepaste afmetingen voor een uitbreiding achter de hoofdgebouwen.

Gelijkvloerse bouwlaag / inrichting buitenruimte

*De bouwhoogte:

De nieuwe aanbouw heeft een bouwhoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil.

Deze maat is in overeenstemming met de normaal toegepaste maximale bouwhoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil.

Gelet op het bezwaarschrift, waarin de specifieke bebouwingstoestand van het rechter aanpalende perceel (met ramen in smalle gang ten opzichte van de scheidingsmuur) werd beschreven, werden de plannen aangepast: Over de volledige perceelsbreedte werd de dakrandhoogte verlaagd naar 3,50 m boven het trottoirpeil. Dit om de hinder naar de rechter én linker burens minimaal te houden.

-> Deze aanpassingen aan de bouwhoogte van de plannen kan positief beoordeeld worden.

*De bouwdiepte en verharding:

Gelet op de perceelsdiepte van 28,80 m. De nieuwe bouwdiepte wijkt af van de maximale bouwdiepte van 16,80 m en voorziet 18,00 m.

-> Gelet op de smalle perceelsdiepte van +/- 3,5 m kan deze bouwdiepte wel aanvaard worden in functie van het creëren van voldoende woonkwaliteit in het woongebouw op dit eerder kleine perceel.

Ook de tuinberging kan behouden blijven, maar het percentage verharding dient wel verminderd te worden zodat er voldoende groene en onbebouwde oppervlakte in de tuin behouden blijft (zie bijzondere voorwaarden 'verharding').

Nieuwe profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur:

De gelijkvloerse ophoging van de profielen wordt positief beoordeeld:

-> De rechter scheidingsmuur reikt (met de aangepaste plannen) niet hoger dan 3,50 m boven het trottoirpeil. Deze bouwhoogte wordt beschouwd als een normale bouwhoogte voor een scheidingsmuur en beantwoordt ook aan de maximaal toegelaten bouwhoogte in het BPA. Er wordt geoordeeld dat deze bouwhoogte een nog aanvaardbare impact heeft op de woonkwaliteit van de rechter buur.

-> Aan de linker zijde is er geen hinder te verwachten gezien de bouwdiepte van de buur hier tegen de scheidingsmuur staat en ook dieper reikt.

Gevels

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator.

-> Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd: De voorgevelisolatie voor de rooilijn kan enkel worden toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.

De voorgevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving.

Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed.

De voor- en achtergevel worden geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de eengezinswoning.

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):

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Santiago Hernandez - Annelore Smits gelegen te Auguste Van Ooststraat 23, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Verharding

1/ Het terras mag maximaal 3,0m achter de gevel van de gelijkvloerse aanbouw reiken.

2/ Het tuinpad tussen het terras en de tuinberging moet gebeuren in gespreide stapstenen.

3/ Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).

De niet-waterdoorlatende verhardingen moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.

Groendak

Het nieuwe platte dak van de gelijkvloerse aanbouw moet als een groendak worden aangelegd: dit is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:**Isolatiepakket:**

- ? De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- ? Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- ? De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- ? Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- ? Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het [Algemeen Bouwreglement](#)).
- ? Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- ? Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het [Algemeen Bouwreglement](#).
- ? De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- ? Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#). Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ '[tijdelijke werfzone](#)' in het zoekveld of via deze [link](#) .

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 aantoonde 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05145 - OMV_2025027885 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025027885

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_vanoost_T_N_02.pdf	agH6bMa8S+ulsTsFOkiJOQ==
BA_vanoost_T_N_01.pdf	/Vhb56vyOG6H4X1J11TdMw==
BA_vanoost_T_B_02.pdf	yrJUqjielziMAX4crmbIjg==
BA_vanoost_T_B_01.pdf	YmEcQHi7D5PvWIWhgtBlrQ==
BA_vanoost_S_N_BB.pdf	ecrm2tVAwcebjR3Yp0z9oA==
BA_vanoost_S_N_AA.pdf	bvipe5NaDiLHYhdKB3MDnA==
BA_vanoost_S_B_BB.pdf	ElWqfvGC95PAPPfmZmxleQ==
BA_vanoost_S_B_AA.pdf	XCkdXwS/G3LBEDTO9Y3jtg==
BA_vanoost_P_N_03.pdf	DO6PIWbKI/ad9Hb1JVKrNA==
BA_vanoost_P_N_02.pdf	3R0GfzEGymXcgzuWjOLUWQ==
BA_vanoost_P_N_01.pdf	wNvtP/noakPJKHzikB9ddQ==
BA_vanoost_P_N_00.pdf	KUW4s05HsmB5/AoRcZyqnA==
BA_vanoost_P_N_-01.pdf	Uw7giFYy5azVnx8CKfLGEA==
BA_vanoost_P_B_03.pdf	y7+1m+zoq/5N8OEHozjA/g==

BA_vanoost_P_B_02.pdf	FPhbi9Lj9hAqBqvximo1Ng==
BA_vanoost_P_B_01.pdf	J4qJarfQNutS0p8elku38w==
BA_vanoost_P_B_00.pdf	op+yMlf+4e9BjYTIJ29A+Q==
BA_vanoost_P_B_-01.pdf	MeTISGJ/ypcUty176B1AKg==
BA_vanoost_L_N_01.pdf	bmC49cVFgR1wi9CjFLa6EQ==
BA_vanoost_L_B_01.pdf	qenx4ADfjp3AXkbRVB5m+A==
BA_vanoost_I_N_01.pdf	eoywzRAq42cpsr2vex1YGQ==
BA_vanoost_I_B_01.pdf	rNKUW5EQsjLGT2joiMHhsw==
BA_vanoost_G_N_VG.pdf	9D5KS1eWHwcefBJKEDsyhQ==
BA_vanoost_G_N_AG.pdf	WyGvcyNQ88E6IINRJD5evQ==
BA_vanoost_G_B_VG.pdf	Rs2IF4bKR6Wx4NI0oBfgnQ==
BA_vanoost_G_B_AG.pdf	+7I4T5hynYELVWscJFNQBw==