



2024_CBS_04580 OMV_2024019704 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, met afbraak en wederopbouw van de achterbouw - zonder openbaar onderzoek - August Van Lokerenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Lien Turf met als contactadres August Van Lokerenstraat 27, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024019704) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, met afbraak en wederopbouw van de achterbouw
- Adres: August Van Lokerenstraat 27, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 178W3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2024.

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 is gelegen langs de August Van Lokerenstraat in de deelgemeente Ledeberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing (type rijwoningen) van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Het perceel van aanvraag (84,00m²) beschikt aan de straatzijde over een breedte van 4,00m en beschikt over een maximale diepte van 21,00m.

MORFOLOGIE EN PROGRAMMA

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt respectievelijk 10,82m en 15,85m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 9,90m. Verder beschikt de woning over twee aanéengesloten gelijkvloerse aanbouwwolumes:

- Het eerste perceelsbrede aanbouwwolume bevindt zich langsheen de volledige breedte van het hoofdvolume en beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) en een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 3,27m en 13,08m.
- Het tweede aanbouwwolume bevindt zich langsheen de rechterperceelsgrens en behoudt een afstand van 2,09m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Het aanbouwwolume loopt vervolgens over in een perceelsbreed aanbouwwolume palend aan de achterperceelsgrens. Het aanbouwwolume heeft een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,74m.

Het pand beschikt palend aan de linkerperceelsgrens en de aanbouwwolumes over een onbebouwde doch volledig verharde koer met een oppervlakte van 10,56m².

INDELING

De eengezinswoning beschikt centraal in het hoofdvolume over een traphal. Aan de straatzijde beschikt de woning op het gelijkvloers over een inkomhal en garage. Aan de achterzijde beschikt de woning over een zithoek die aansluit op de eetplaats en keuken in het gelijkvloerse aanbouwwolume. Aan de achterzijde, in aansluiting op de keuken, beschikt de woning over een badkamer. Het hoofdvolume is aan de achterzijde beperkt onderkelderd. Op het eerste en tweede verdiep beschikt de woning langs weerszijden van de traphal over een slaapkamer. De ruimte onder het hellend dak is ingericht als zonderruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en oprichting van een nieuw aanbouwwolume:

De gelijkvloerse aanbouwwolumes van de woning worden gesloopt. In de plaats wordt een nieuw gelijkvloerse aanbouwwolume opgericht. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 13,05m. De kroonlijsthoogte van het nieuwe

aanbouwwolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,47m. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (August Van Lokerenstraat 25) wordt over de volledige diepte van het nieuwe aanbouwwolume opgehoogd met 10cm. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (August Van Lokerenstraat 29) blijft ongewijzigd.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt afgewerkt met een crepi en een aluminium dakrand. Het nieuwe aanbouwwolume is voorzien van een groot schuifraam in houten buitenschrijnwerk in een natuurlijke kleur.

2/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

Het zadeldak en het voorgevelvlak worden aan de binnenzijde geïsoleerd (dikte 10cm). In het voorgevelvlak wordt het pvc-buitenschrijnwerk op het eerste en tweede verdiep vervangen door houten buitenschrijnwerk in een natuurlijke kleur. Ook het raamvlak boven de garagepoort wordt vervangen.

Het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 15cm) en afgewerkt met crepi. Het buitenschrijnwerk op het tweede verdiep wordt vervangen door houten buitenschrijnwerk. De raamopening op het eerste verdiep wordt uitgebreid aan de onderzijde. Verder wordt de gevelopening voorzien van nieuw buitenschrijnwerk in een houten kleur. De kroonlijst wordt vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet kleur. In het achterste dakvlak wordt een tweede dakvlakvenster voorzien gelegen boven het bestaande dakvlakvenster.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de garage aan de straatzijde heringericht tot fietsenstalplaats en wasplaats. Tevens wordt een afzonderlijk toilet voorzien. De bestaande traphal wordt behouden maar wordt gedeeltelijk opengebrouwen. Aan de achterzijde wordt een open keuken ingericht die aansluit op een eetplaats in het nieuwe aanbouwwolume.

Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer aan de achterzijde heringericht tot zitruimte (12,41m²). De slaapkamer aan de straatzijde blijft behouden, maar wordt voorzien van een eigen douchecel. Op het tweede verdiep wordt de slaapkamer aan de achterzijde behouden. De slaapkamer aan de straatzijde wordt heringericht tot een badkamer en afzonderlijk toilet. De zolderruimte wordt heringericht tot een bureauimte aan de achterzijde. Aan de straatzijde wordt de zolderruimte voorzien voor technieken.

4/ Herinrichting van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt de woning over een niet bebouwde buitenruimte met een oppervlakte van 30,19m². De buitenruimte wordt langsheen het nieuwe aanbouwwolume aangelegd met een verhard terras met een oppervlakte van 8,89m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/10/1973 werd een vergunning afgeleverd voor maken van een garagepoort in de voorgevel en slopen van een binnenmuur en herstellingswerken aan annexen. (1973 LE 4492)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd. Na verbouwingswerken beschikt het perceel (84,00m²) over een onbebouwde buitenruimte van 30,19m². De buitenruimte wordt langsheen het nieuwe aanbouwwolume aangelegd met een verhard terras met een oppervlakte van 8,89m².

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.

VERHARDING:

Na verbouwingswerken beschikt de woning over een groter aandeel aan niet bebouwde buitenruimte. Het aandeel aan nieuwe verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke (in functie van een terras). Het aandeel aan niet verharde buitenruimte is daarbij voldoende groot zodanig dat het hemelwater op de terrasverharding op natuurlijke wijze kan infiltreren in de niet verharde tuinzone.

GROENDAK:

Het nieuwe aanbouwwolume wordt niet aangelegd als een groendak, doch wordt evenwel aangesloten op een hemelwaterput. De aanvrager is niet verplicht om het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume aan te leggen als groendak gezien de totale dakoppervlakte van de woning kleiner is dan 100m² en gezien het feit dat het aanbouwwolume wordt aangesloten op een hemelwaterput.

HEMELWATERPUT:

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Conform de verordening moet de hemelwaterput beschikken over een minimale inhoud van 5000 liter. Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 5000 liter. Dit is in overeenstemming met de verordening en wordt gunstig beoordeeld.

INFILTRATIE:

Het perceel is kleiner dan 120m² waardoor de aanvrager is vrijgesteld voor de plaatsing van een infiltratievoorziening.

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. 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.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop en oprichting van een nieuw aanbouwwolume:

Ten gevolge van de sloop van de bestaande aanbouwwolumes en de oprichting van het nieuwe aanbouwwolume verkrijgt de woning een grotere buitenruimte. Het groot schuifraam in het nieuwe aanbouwwolume vergroot bovendien de lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt beperkt in bouwdiepte zodanig dat de woning een voldoende grote buitenruimte verkrijgt. Het aanbouwwolume reikt ongeveer even diep dan het aanbouwwolume van rechteraanpalende en reikt minder diep dan het aanbouwwolume van linkeraanpalende. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume wordt voldoende ingepast binnen de omgeving. Enkel ten opzichte van de linkeraanpalende wordt de scheidingsmuur beperkt (10cm) opgehoogd. Deze ophoging is omwille van de beperkte bouwdiepte van het aanbouwwolume en de oriëntatie van het aanbouwwolume t.o.v. linkeraanpalende echter aanvaardbaar. Het nieuwe aanbouwwolume past zich voldoende in binnen de omgeving. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

2/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

Het isoleren van de gevel-en dakvlakken van de woning zal een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van deze woning en bijgevolg het wooncomfort. Het voorzien van grotere raamvlakken vergroot de lichtinval van de woning wat tevens het gebruikscomfort van deze woning vergroot. De gevelvlakken en de ramen worden bovendien op een kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze ook een opwaardering betekenen in het straatbeeld en de omgeving.

3/ Interne aanpassingswerken:

Omwille van de interne aanpassingswerken wordt het wooncomfort van deze woning vergroot. Na verbouwwerken beschikt de woning over een voldoende grote keuken, eetruimte en zitruimte. Tevens wordt de voorheen onbenutte zolderruimte in gebruik genomen. Het is tevens positief dat de garage wordt omgevormd tot een fietsenstalling. Het voorzien van een fietsenstalling in plaats van een garage voor eengezinswoningen met een beperkte breedte past binnen de mobiliteitsvisie van de stad.

4/ Herinrichting van de buitenruimte:

Ten gevolge van de verbouwwerken verkrijgt de woning een groter aandeel aan niet bebouwde en niet verharde buitenruimte. Dit is niet alleen gunstig voor de woonkwaliteit van de woning maar betekent tevens een meerwaarde voor de omgeving. Een groter aandeel aan niet verharde en niet bebouwde buitenruimte draagt immers bij tot een betere waterhuishouding en reduceert het mogelijk risico op overstromingen bij hevige regenval. Bovendien draagt een hoger aandeel aan groene ruimte bij tot de biodiversiteit in de stad en draagt het bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eiland-effect.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024019704_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, met afbraak en wederopbouw van de achterbouw aan mevrouw Lien Turf gelegen te August Van Lokerenstraat 27, 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:

Riolering:

De **aansluiting op het rioleringsnet** is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De **afvoer van het regen- en afvalwater** moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een **bestaande aansluiting of een wachtaansluiting** dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het **Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen**. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een **stijging van het waterpeil** in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller **geurhinder** ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 60cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het **Algemeen Waterverkoopreglement** bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in **een septische put**, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Openbaar domein:

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

De poort van de fietsenstalling/wasplaats moet volledig **binnen de rooilijn** open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Oprit te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om **zelf een oprit** op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@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: tdwegen@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 de 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_04580 - OMV_2024019704 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, met afbraak en wederopbouw van de achterbouw - zonder openbaar onderzoek - August Van Lokerenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024019704

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Woning_G_N_Achter.pdf	UONDZVPuU/AdB+wd0SDfrw==
BA_Woning_G_B_Achter.pdf	BRCqu2Y7BCv8h+Kwh1oTYg==
BA_Woning_G_B_Voor.pdf	pKajT9SQSHfXhKeUI2NqDg==
BA_Woning_G_N_Voor.pdf	cYY9NQATz9cMoDIfeb69UA==
BA_Woning_I_B_1.pdf	fkk+QnGqFhnHFgjk8Ha7Og==
BA_Woning_I_N_1.pdf	qRqybWhKZO6ts/DxzIAZdg==
BA_Woning_L_N_1.pdf	Np9Ei6uOVVD2USF6cNMR6Q==
BA_Woning_P_B_0.pdf	l3rUVhnpI9OqtKYwUN3v0Q==
BA_Woning_P_B_1.pdf	+UKJMP2N4JDaOCGZpep/RA==
BA_Woning_P_B_2.pdf	76Csf/NQMqcHHfGIAybaQ==
BA_Woning_P_B_3.pdf	np3304CJaQMskYII4R6sqA==
BA_Woning_P_B_fund.pdf	QNDFpgqrdkNcKd+ddSAaLg==
BA_Woning_P_N_0.pdf	+xKqb62DRZHMkz03ilWt/Q==
BA_Woning_P_N_1.pdf	mgrCljf0n7/Yw5KDaxliYg==

BA_Woning_P_N_2.pdf	mkSO+hRpn2h+atgtGu3uig==
BA_Woning_P_N_3.pdf	wpl4mK6YYHN784H9srj2Nw==
BA_Woning_P_N_fund.pdf	WzPgU6LjuFleTQkKnRVgDQ==
BA_Woning_S_B_Langs.pdf	Sm/UrNgQMy3tjCPIIwmzfQ==
BA_Woning_S_N_Langs.pdf	VXgVrvl5aYx9YY/aSyVJ8A==
BA_Woning_T_B_1.pdf	W/tN5iqYSq2qqJuENL0XKQ==
BA_Woning_T_N_1.pdf	8ny/AvG6Z+XmM1bHe6BjVg==