



2024_CBS_04601 OMV_2023109066 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, Gent 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?

Eva Verplaetse - Steven De Koker met als contactadres Victor Braeckmanlaan 70, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023109066) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het beperkt verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Victor Braeckmanlaan 70-70A, Gent Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 843H3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone 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 Victor Braeckmanlaan in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking.

Het perceel van aanvraag (circa 234 m²) beschikt aan de straatzijde over een breedte van 6 m en beschikt over een maximale diepte van 39,49 m. Op het linkeraanpalende perceel (Victor Braeckmanlaan 72-86) bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Op het rechteraanpalende perceel (Victor Braeckmanlaan 68) bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

MORFOLOGIE EN PROGRAMMA

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Langs de achterzijde beschikt het hoofdvolume slechts over twee volwaardige bouwlagen. De kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 10,50 m en 7,17 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,35 m.

Verder beschikt het pand over twee aanbouvvolumes. Het eerste aanbouvvolume is gelegen langsheen de linkerperceelsgrens en beschikt over twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,30 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 16,17 m. Het aanbouvvolume behoudt een afstand van 2,27 m t.o.v. de rechterscheidingsmuur. Het tweede aanbouvvolume betreft een gelijkvloers aanbouvvolume afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het aanbouvvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt maximaal 3,21 m. De bouwdiepte van het aanbouvvolume bedraagt 23,63 m langsheen de linkerperceelsgrens en 18,28 m langsheen de rechterperceelsgrens.

Het perceel beschikt palend aan de achterperceelsgrens over een tuinberging. In totaal beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van circa 85 m². De buitenruimte is gedeeltelijk verhard aangelegd. Het betreft de zone (12,58 m²) tussen het gelijkvloerse aanbouvvolume en de rechterperceelsgrens, een verharde terrasstrook langsheen de linkerperceelsgrens en het gelijkvloerse aanbouvvolume en een wandelpad tot aan het tuinhuis. Het totaal aandeel aan verharding is onduidelijk gezien deze niet werd ingetekend op de plannen.

INDELING

De woning beschikt op het gelijkvloers over een inkom- en traphal aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich aan de straatzijde een garage. Aan de achterzijde beschikt de woning over een leefruimte die doorloopt in het aanbouvvolume. Verder bevindt er zich in het

aanbouwwolume tevens een afgescheiden keuken, berging en toilet. De volledige woning is onderkelderd.

Op het eerste verdiep beschikt de woning over twee slaapkamers in het hoofdvolume en een badkamer en dressing in het aanbouwwolume. Op de tweede verdieping beschikt de woning over een derde slaapkamer aan de achterzijde en een vierde slaapkamer en badkamer aan de straatzijde. Onder het hellende dak beschikt de woning aan de straatzijde over een zolderruimte.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig en wordt er als volgt beschreven: *“Dit burgerhuis in beaux-artsstijl werd in 1935 ontworpen door architect Armand De Buck, wonende in de Driesstraat 55 in Ledeberg. De opdrachtgever was handelaar Marcel Van den Bossche, die enkele straten verder in de Scheldestraat 15 in Sint-Amandsberg woonde.*

De woning past met zijn gevelafwerking, uitkragende erker, bouwhoogte en stijl goed in het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door gelijkaardige gevelpartijen. De Buck is gekend door zijn ontwerpen voor modernistische sociale appartementsgebouwen uit 1929 – 1932 in de Bellvuewijk in Gent (gesloopt), en aan het Centrumplein in Ledeberg uit 1957. Verder heeft De Buck ook enkele modernistische burgerwoningen op zijn naam staan, waaronder de woning op nummer 136 in dezelfde Victor Braekmanlaan uit 1936. Met deze woning voor Van den Bossche wordt duidelijk dat De Buck behalve modernistische, vooruitstrevende architectuur, ook werkte in conventionele, historiserende bouwstijlen zoals de beaux-artsstijl.

De burgerwoning met twee poortopeningen op de begane grond is perfect symmetrisch opgevat. De lijstgevel bevat twee traveeën en drie bouwlagen onder een pannenzadeldak met de nok parallel met de straat. De lijstgevel is volledig bepleisterd met een grove simili-pierre waarin imitatievoegen uitgewerkt zijn. Onderaan een hoge gegroefde sokkel in blauwe hardsteen. De gevel wordt beëindigd met een sterk overkragende houten kroonlijst op klossen. De gelijkvloerse bouwlaag wordt bijna volledig ingenomen door twee brede identieke spiegelbogige poortopeningen. Deze bevatten een houten dubbele poort met vaste zijlichten, waarbij smeedijzeren grilles de beglaasde panelen afschermen. De verdiepingen zijn als één geheel uitgewerkt, gevat tussen twee pilasters met een centraal verzonken geprofileerd veld. Op elke verdieping drie gekoppelde spiegelbogige vensteropeningen met pilasters als tussenstijlen, die een vlak entablement dragen. De eerste verdieping wordt geaccentueerd door een convexe erker, ondersteund door een rijkelijk uitgewerkte console. De drie spiegelbogige vensters in de erker bevatten houten guillotineramen en zijn versierd met vaasbalusters in de borstwering. De natuurstenen vensterdorpels lopen over de gehele gevelbreedte door als druiplijst. De penanten tussen de erkervensters hebben geprofileerde verzonken vlakken en bovenaan is de erkerpartij bekroond met een geprofileerde lijst waarop zich een natuurstenen balustrade bevindt. Op de bovenverdieping geeft een dubbele houten balkondeur onder bovenlicht met gekoppelde houten zijlichten uit op het balkon boven de erker.

De architect voorziet een conventionele enkelhuisplattegrond. De rechterpoort geeft uit op een aparte garageruimte, terwijl de linkerpoort toegang geeft tot de woning zelf. Langs hier betreedt men de inkomhal, waar zich achteraan de traphal bevindt die alle verdiepingen met elkaar verbindt. Achter de traphal is er een smallere en lagere achterbouw met de keuken, schotelhuis en sanitair. In de rechtertravee zit achter de garage aan de tuinzijde een woonplaats, die uitgeeft

op een verhoogd terras met trappartij naar de tuin. Omdat de garage een belangrijk deel van het gelijkvloers inneemt, wordt de verdieping als bel etage ingericht, met een groot salon aan straatzijde, in enfilade met een tweede woonkamer naast de trap. Via het bordes is een kamer toegankelijk, vermoedelijk sanitair, die boven de keuken ingericht is. Verder is er op de bovenste verdieping één grote zolderruimte te vinden en is de woning volledig onderkelderd, waarbij de kolenkelder zich langs de straatkant bevindt.”

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Gedeeltelijke slopen en vervangen van het gelijkvloerse aanbouwwolume:

Het uiterste deel van het gelijkvloerse aanbouwwolume, gelegen op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 18,28 m tot 23,63 m wordt gesloopt. In de plaats wordt er langsheen de linkerperceelsgrens een nieuw aanbouwwolume opgericht.

Het nieuwe aanbouwwolume reikt tot een totale diepte (inclusief luifel) van 23,63 m. De bouwdiepte van het nieuwe aanbouwwolume exclusief de overkragende luifel bedraagt 22,43 m. Het aanbouwwolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,30 m. De scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume opgehoogd met maximaal 48 cm. Het nieuwe aanbouwwolume wordt afgewerkt met glazen gevelvlakken in zwart buitenschrijnwerk en de kroonlijst wordt afgewerkt in grijs plaatmateriaal.

2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

In het voorste en achterste dakvlak wordt het bestaande dakvlakvenster vervangen. In het achterste dakvlak wordt een bijkomend dakvlakvenster voorzien. Het achtergevelvlak van het gelijkvloerse aanbouwwolume palend aan de rechterperceelsgrens wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst in grijs plaatmateriaal. Hiertoe neemt de scheidingsmuur met rechteraanpalende beperkt toe met 5cm. In het achtergevelvlak wordt tevens een nieuwe dubbele glazen deur voorzien afgewerkt in zwart buitenschrijnwerk.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt er een eetruimte voorzien in het nieuwe aanbouwwolume. Vanuit het nieuwe aanbouwwolume heeft men tevens toegang tot een beperkt overdekt terras (circa 4 m²). In de leefruimte wordt een open keuken ingericht. Voorts blijft de interne indeling van het pand ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT-BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als een zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- **BESTEMMING:**

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de maximale gelijkvloerse bouwdiepte 22 m wat tevens samenvalt met de zonegrens voor koeren en tuinen. Het BPA legt evenwel geen beperkingen op voor wat betreft de bouwdiepte van gebouwen in de zone voor koeren en tuinen. Hiervoor wordt enkel een maximale zonebezetting en maximale oppervlakte opgenomen.

Het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een totale diepte (inclusief luifel) van 23,63 m. Dit is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het BPA gezien het BPA enkel bergplaatsen en garages toestaat in nevenfunctie binnen de zone voor koeren en tuinen (vanaf een bouwdiepte van 22 m).

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. **De aanvraag heeft hier geen betrekking op.**
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en tuinen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in

uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. **De aanvraag heeft hier geen betrekking op.**

- Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is, die is **positief**.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in de nabijheid van een stedelijk knooppunt de Groeistad.

De hoofdfunctie vormt binnen de voorliggende zone (koeren en tuinen) een kwetsbaar stedelijke functie. Groene ruimtes zijn immers belangrijk in de waterhuishouding op het perceel en dragen tevens bij tot een grotere biodiversiteit en het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Op basis van de nota dient bijgevolg vastgehouden te worden aan de tuinbestemming en is de oprichting van een nieuw aanbouwwolume met woonbestemming bijgevolg uitgesloten.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat voorgesteld aanbouwwolume voorzien wordt op de bestaande funderingsplaat en tevens volledig is onderkelderd. Het aandeel aan bebouwing en verharding neemt ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume bijgevolg niet toe. Omwille van het feit dat het nieuwe aanbouwwolume voorzien wordt bovenop de bestaande en te behouden funderingsplaat en kelderruimte kan dit aanvaard worden. Het perceel beschikt bovendien over een bijkomende betrekkelijke bouwdiepte. De woning beschikt ook na verbouwingswerken over een voldoende groot aandeel aan buitenruimte.

- **BOUWHOOGTE**

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte van het aanbouwwolume maximaal 3,20 m (gemeten t.o.v. de rooilijn. In voorliggende aanvraag bedraagt de kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume 3,30 m. Ook het bestaande aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst met een hoogte van 3,30 m.

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 afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De meerhoogte bevindt zich voornamelijk langsheen de linkerperceelsgrens. Linkeraanpalende beschikt langsheen deze perceelsgrens eveneens over een bijgebouw dat veel dieper reikt.
- De meerhoogte is ook aanvaardbaar langsheen de rechterperceelsgrens. Rechteraanpalende beschikt immers over een aanbouwwolume dat ongeveer even diep reikt en hoger.
- Omwille van de oriëntatie van de panden zal de meerhoogte slechts een zeer beperkte schaduwinslag veroorzaken op de aanpalende percelen.

Bijgevolg heeft de meerhoogte slechts een zeer beperkte impact op de omgeving.

- DAKVORM

Conform de voorschriften van het BPA moeten de daken binnen de zone voor gesloten bebouwing worden uitgewerkt als zadeldak. In voorliggende aanvraag wordt het aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak.

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 afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Het betreft de dakafwerking van een aanbouwwolume. Zowel de aanpalende panden als de panden in de ruimere omgeving beschikken over aanbouwwolumes en of bijgebouwen afgewerkt met een plat dak. De afwerking van het aanbouwwolume met een plat dak is bijgevolg inpasbaar binnen de omgeving.
- De afwerking met plat dak heeft bovendien een minder storende impact (schaduwinslag) ten opzichte van een afwerking van het aanbouwwolume met een zadeldak.

Bijgevolg is de afwerking van het aanbouwwolume met een plat dak aanvaardbaar.

- SCHEIDINGSMUUR

Conform de voorschriften van het BPA moet er op de zijdelingse perceelsgrenzen een afscheiding voorzien worden. In de zone voor gesloten bebouwing mag dit een baksteenmuur betreffen met een maximale hoogte van 2 m. In de zone voor koeren en tuinen moet dit een levendige haag betreffen met een maximale hoogte van 2 m. In bestaande toestand betreft de scheidingsmuur met linker- en rechteraanpalende een stenen muur die hoger reikt. Bovendien wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume opgehoogd met maximaal 48 cm. Langsheen de rechterperceelsgrens wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 5 cm.

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 afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De zijdelingse perceelsgrenzen betreffen in bestaande toestand reeds stenen muren. Deze worden niet gewijzigd waardoor een eventuele ophoging bijgevolg niet kan worden uitgevoerd in de vorm van een levendige haag.
- De meerhoogte komt voort uit het feit dat zowel linker-en rechteraanpalende beschikken over een aanbouwwolume en/of bijgebouw dat hoger reikt dan 2 m.
- De meerhoogte komt voort uit het nieuwe aanbouwwolume. De meerhoogte van het nieuwe aanbouwwolume wordt ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld (zie boven).

Bijgevolg is de ophoging van de scheidingsmuren 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.4. GESCEIDEN AFVOERSTELSEL

Bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater te voorzien.

Afwijking: Het rioleringsplan is niet volledig opgemaakt. Zo ontbreken de leidingen van het huisafvalwater. Bovendien staat de aansluiting op het openbare rioleringsstelsel voor hemelwater niet ingetekend.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De aard en omvang van de werken laten de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater toe. De bestaande keuken wordt immers verplaatst. Bovendien is het volledige perceel onderkelderde. De aanvrager wordt verplicht een gescheiden afvoerstelsel aan te leggen voor het afval- en hemelwater. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- ARTIKEL 3.8. GROENDAK

Conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden worden aangelegd als groendak.

Afwijking: Het nieuwe platte dak (22m²) wordt echter aangelegd als een standaard plat dak.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Gezien de horizontale dakoppervlakte van deze woning groter is dan 100m² kan de uitbreiding enkel uitgevoerd worden als standaard plat dak voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond. De horizontale dakoppervlakte bedraagt ruimschoots meer dan de dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater. Bovendien ligt het nuttig hergebruik hoger dan de inhoud die voorzien is in de bestaande hemelwaterput. Bijgevolg moet het volledige nieuwe platte dak worden aangelegd als groendak. Bijgevolg wordt de aanvrager

verplicht het nieuwe platte dak aan te leggen als een groendak. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 5 (Waterparagraaf).

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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). Het perceel grenst wel aan dergelijk gebied waarbij de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel (circa 234 m²) is momenteel gedeeltelijk (aan de straatzijde) bebouwd. Na verbouwingswerken blijft het aandeel aan verharde en bebouwde oppervlakte gelijk.

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:

GROENDAK:

Er wordt een nieuw plat dak, met een oppervlakte van 22 m², aangelegd. Dit dak is geschikt om als groendak aan te leggen. Gezien de horizontale dakoppervlakte van deze woning groter is dan 100 m² kan de uitbreiding enkel uitgevoerd worden als standaard plat dak voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik in de aanstiplijst is aangetoond.

Aangetoond nuttig hergebruik:

Conform de plannen wordt het opgevangen hemelwater herbruikt voor de doorspoeling van de toiletten en het onderhoud van de tuin. Het nuttig hergebruik voor de doorspoeling van de toiletten bedraagt conform het technisch achtergronddocument 17 liter per dag per gebruiker. Voor het onderhoud van de tuin bedraagt dit 4 liter per dag per gebruiker. In totaal komt dit neer op 21 liter per dag per gebruiker.

Conform het technisch achtergronddocument moet het aantal gebruikers bij een woongebouw vastgesteld worden op 1 per woning en bijkomend 1 per slaapkamer. Voor de frequentie moet bij een woongebouw aan 30 dagen gerekend worden. Gezien voorliggende woning beschikt over vier slaapkamers bedraagt het aantal gebruikers vijf. **Het nuttig hergebruik voor deze vijf gebruikers bedraagt per maand 3150 liter.**

Beoordeling:

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 3150 l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt (ANG/50) bedraagt 63 m².

Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden. In voorliggende aanvraag bedraagt de bestaande te behouden dakoppervlakte (schuin en plat) 212 m².

De horizontale dakoppervlakte bedraagt ruimschoots meer dan de dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater. Bovendien ligt het nuttig hergebruik hoger dan de inhoud die voorzien is in de bestaande hemelwaterput. Bijgevolg moet het volledige nieuwe platte dak worden aangelegd als groendak. Een groendak 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

HEMELWATERPUT:

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 2500 liter. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling en een buitenkraan

INFILTRATIEVOORZIENING:

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij aangesloten zijn op een voldoende ruim gedimensioneerde **bovengrondse** infiltratievoorziening.

Begroting infiltratievoorziening:

Conform de gewestelijke verordening hemelwater wordt de grootte van de infiltratievoorziening berekend op basis van het aandeel aan afwaterende oppervlakte. In voorliggende aanvraag betreft dit de som van de horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding en twee maal de oppervlakte van deze uitbreiding. Dit bedraagt in voorliggende aanvraag 66m².

Gezien de aanvraag voorzien is van een hemelwaterput voorzien is mag de afwaterende oppervlakte evenwel verminderd worden met 30 m² waardoor het totale aandeel komt te liggen op 36 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt conform de verordening minstens 8 % van deze afwaterende oppervlakte wat neerkomt op een infiltratieoppervlak van 2,88 m². Het buffervolume bedraagt minimaal 33l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte. In voorliggende aanvraag bedraagt het buffervolume bijgevolg 1188 liter.

Beoordeling:

De aanvrager wordt verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aan te brengen in de tuinstrook. De infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlak hebben van minstens 2,88 m² en een minimaal buffervolume van 1188 liter. De infiltratievoorziening mag over een diepte beschikken van ten hoogste 50 cm en voldoet verder aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. De locatie wordt zodanig gekozen dat er geen risico is op wateroverlast bij aanpalenden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project is niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Het perceel grenst wel aan dergelijk gebied waarbij de overstromingskans klein is onder klimaatverandering. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 februari 2024 tot en met 15 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaren** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDERING:

Het pand heeft een historische en architecturale waarde. Deze waarden zijn van toepassing op het hoofdvolume van het gebouw en komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevel:

De indeling, ritmering, geleiding, materialisatie en het authentiek buitenschrijnwerk.

- Het uitzicht van het dak:

Een zadeldak met nok parallel met de straat afgewerkt met pannen naar Vlaams model.

- De dragende structuur:

De dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de authentieke trappartijen.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond van een burgerwoning uit de eerste helft van de 20^{ste} eeuw.

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de indeling en dragende structuur.

- Authentieke interieurelementen:

De schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk, ...

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag betreft de afbraak van het volume dat zich aan de achterzijde palend aan het hoofdvolume bevindt. Het is uit de originele bouwaanvraag (SAG/SA 1935-5104) niet eenduidig op te maken of het bestaande volume uit de originele bouwfase dateert. Als dit het geval is, had het van bij het begin steeds een sobere en functionele inrichting, met een beperkte erfgoedwaarde. Daarom kan akkoord gegaan worden met de afbraak van het volume vanuit erfgoedpunt en de herbouw ervan in een eigentijdse architectuur ten voordele van de leefkwaliteit. De geplande ingreep doet geen afbreuk aan de intrinsieke erfgoedwaarde van het gebouw.

NIEUW AANBOUWVOLUME:

Het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien tot een betrekkelijke bouwdiepte van 23,63 m. Het nieuwe aanbouwwolume is daardoor gedeeltelijk gelegen binnen de zone voor koeren en tuinen. Het voorzien van een woonbestemming op deze bouwdiepte is evenwel aanvaardbaar. Het nieuwe aanbouwwolume reikt immers even diep dan het bestaande aanbouwwolume en wordt voorzien bovenop de bestaande en te behouden funderingsplaat en kelder. Het aandeel aan bebouwde en verharde buitenruimte blijft ten gevolge van voorliggende aanvraag bijgevolg ongewijzigd.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt afgewerkt met een plat dak hetgeen in overeenstemming is met de platte daken van de bijgebouwen en aanbouwwolumes in de omgeving. Omwille van de kroonlijsthoogte wordt de scheidingsmuur met linker-en rechteraanpalende beperkt opgehoogd. Deze ophoging is evenwel aanvaardbaar gezien zowel linker-als rechteraanpalende beschikken over aan bijgebouw en/of aanbouwwolume dat even diep reikt. Bovendien leidt de oriëntatie van de tuin ertoe dat er weinig tot geen schaduwinslag zal zijn op de aanpalende percelen.

INTERNE AANPASSINGSWERKEN EN GEVELAANPASSINGEN:

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume en de extra dakvlakvensters wordt de natuurlijke lichtinval in de woning vergroot. Dit wordt positief beoordeeld. De interne aanpassingswerken leiden bovendien tot een groter contact met de buitenruimte.

RIOLERING EN HEMELWATER:

De aanvraag omvat onvolledige rioleringsplannen. De aangevraagde werken zijn echter van die aard dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De riolering moet gescheiden worden voorzien (een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om een veilige waterhuishouding op het perceel te verzekeren moet het nieuwe platte dak worden aangelegd als groendak. Tevens moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangebracht in de tuin met een minimale oppervlakte van 2,88 m² en een minimaal volume van 1188 liter. De infiltratievoorziening mag over een diepte beschikken van ten hoogste 50cm en

voldoet verder aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. De locatie wordt zodanig gekozen dat er geen risico is op wateroverlast bij aanpalenden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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):

- 20240424_203803_07. Bijlage 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 beperkt verbouwen van een eengezinswoning aan Eva Verplaetse - Steven De Koker gelegen te Victor Braeckmanlaan 70-70A, Gent 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:

Groendak:

Het nieuwe platte dak worden aangelegd als **groendak**. Een groendak 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. Het groendak moet daarbij voorzien worden binnen de vooropgestelde kroonlijsthoogte.

Infiltratievoorziening:

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd. De infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlak hebben van minstens 2,88 m² en een minimaal buffervolume van 1188 liter. De infiltratievoorziening mag over een diepte beschikken van ten hoogste 50cm en voldoet verder aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. De locatie wordt zodanig gekozen dat er geen risico is op wateroverlast bij aanpalenden.

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 50 cm 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). 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 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. 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.

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 Stadkantoor 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

2024_CBS_04601 - OMV_2023109066 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, Gent
Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023109066

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_Verbouwing achteraan woning_G_N_2_achtergevel.pdf	vU+9OvVrn2/IOVagHglflg==
BA_Verbouwing achteraan woning_G_B_1_voorgevel.pdf	2W6c+e8LaojexhllJeQ4Fg==
BA_Verbouwing achteraan woning_G_N_1_voorgevel.pdf	bubiwV2cci2/7jDjCa4GEA==
BA_Verbouwing achteraan woning_G_B_2_achtergevel.pdf	Ow6FNG1kyDXv8hgfN8d73w==
BA_Verbouwing achteraan woning_I_N_1_inplanting.pdf	BJ0EKAc9sQGei0MQYf4ALw==
BA_Verbouwing achteraan woning_I_B_1_inplanting.pdf	AieqYMY4XMI0+dSluQvTWg==
BA_Verbouwing achteraan woning_L_B_1_.pdf	oMREGeBoz799HTL4R8/jJA==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_B_1_kelder.pdf	gYM5XKcA0BtI1rVyDIyqdQ==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_B_5_3de.pdf	CUFm0Z4nwBJnggKwl5qBOw==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_N_1_kelder.pdf	MzfeK9QCW+35jwkdDiW3CQ==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_B_4_2de.pdf	ZAlOzMOrhOv5hj/3BulZcA==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_B_3_1ste.pdf	3m3xrJOZP8gQQCPg9e4cOA==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_N_2_gvl.pdf	iv8aTdv3UqjAJ12KltvKoQ==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_N_5_3de.pdf	VIBPJ4VQhzi7Xu+zRiEONg==

BA_Verbouwing achteraan woning_P_N_3_1ste.pdf	XpgxWaMqYeRnfzcmvDPIbA==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_B_2_gvl.pdf	Vjofqpdr9keSk6dvDkXQ0w==
BA_Verbouwing achteraan woning_P_N_4_2de.pdf	x0oNvkUKLFdeSBTO46pd+w==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_N_3_CC.pdf	yuRaBOvzCdlg51BkrYq6ng==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_B_1_AA.pdf	S9MT8WRKx3+KjgeGZt5hnQ==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_B_2_BB.pdf	uQtHIAXPzmyWe5xDXNGAjg==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_N_2_BB.pdf	q0GuqKWLtrH6Gj9ns5ZG4w==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_B_3_CC.pdf	RZM8ix6YbeTJgPdAoSy9Tg==
BA_Verbouwing achteraan woning_S_N_1_AA.pdf	WQm0kepqX4zVN5d45dNOKg==
BA_Verbouwing achteraan woning_T_B_1_terreinprofiel.pdf	BxUtCAEzNCu5ToeVDizeMA==
BA_Verbouwing achteraan woning_T_N_1_terreinprofiel.pdf	/KezGL6TUbSdNKiEdiFTVg==